



STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Antonino **CULTRERA**

Via Brenta, 65 - 96100 Siracusa

mail: acultrera@katamail.com  
pec: antonino.cultrera@ordineingegnerisiracusa.it

Ceil. 347 4551003 - Tel. 0931 67883 - Fax 0931 68299

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

### **SEZIONE ES. MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Es. Immobiliare n. 285/2018 R.G.**

**DOBANK S.P.A.**

**c/**

**OMISSIS E OMISSIS**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.D.: Dott.ssa Alessia ROMEO**

**C.T.U.: Dott. Ing. Antonino CULTRERA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## RELAZIONE



Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva **R.G.Es. - 285/2018** in danno dei signori *omissis e omissis*.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui beni pignorati di proprietà nella misura di 1/2 ciascuno dei signori sopra citati *così come infra descritti*:

- Abitazione di tipo popolare, catasto fabbricati Comune di Lentini, foglio 85, particella 267, sub. 15, natura A/4, consistenza 8 vani, indirizzo: Via Scala (oggi via Berenice n.2);
- Box auto catasto fabbricati Comune di Lentini, foglio 85, particella 267, sub. 7, natura C/6, consistenza 17 mq, indirizzo: Via Scala (oggi via Berenice n.2).

### DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 26/10/2018, la Dott.ssa Alessia Romeo, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Ing. Antonino Cultrera disponendone la comparizione personale per il conferimento dell'incarico di stima.

Ivi, il nominato C.T.U. dichiarò di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito in data 05/11/2018.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... *all'esperto i seguenti quesiti*":



R.G.Es. 285/2018

G.D. Dott.ssa Alessia Romeo





1. **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, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. **PROVVEDA:**

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

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico,



piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate 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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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 e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al 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 o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. 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;



ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se 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 della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale 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 dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica 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 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego



di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e 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 locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;





- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **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;





6. **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 stima);
7. **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; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **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;

9. **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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

### **TRATTAZIONE DEI QUESITI**

#### **1. Controlli effettuati**

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) – Comune di Lentini - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Inoltre ha verificato la certificazione notarile ipocatastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta da Dott. Andrea





Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti di Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

## **2. Comunicazioni**

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. – preavvertite le parti a mezzo racc. con avviso di ricevimento – si recò sui luoghi di perizia in data 29 novembre 2018, ivi era presente l'esecutata sig.ra [REDACTED]. Il C.T.U. iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere una documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affoliata all'istanza di vendita.

## **3. I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento posto a piano quarto ed un garage posto a piano 1 sottostrada, all'interno del complesso condominiale sito nel centro urbano del Comune di Lentini, via Berenice n.2, costituito da due palazzine denominate "A" e "B"; precisamente le unità immobiliari in oggetto fanno parte della palazzina "A" (quella ubicata più a nord tra le due). Tale palazzina "A" presenta tipologia edilizia "isolata", a quattro piani fuori terra con terrazzo calpestabile condominiale e comprende nell'insieme otto appartamenti oltre a singoli garage a servizio delle unità abitative. L'appartamento oggetto della presente relazione di stima confina a nord con via Berenice, ad ovest con vano scala ed appartamento di altra ditta, a sud con Piazza





della Repubblica, ad est con area condominiale e risulta censito nel N.C.E.U. del

Comune di Lentini con i seguenti dati:

| Foglio | P.lla | Sub | Categ. | Cl. | Consistenza | Rendita  |
|--------|-------|-----|--------|-----|-------------|----------|
| 85     | 267   | 15  | A/4    | 3   | 8 vani      | € 247,90 |

Il garage ubicato a piano primo sottostrada con accesso sul lato sud da pertinenza interna condominiale, confina ad est con area condominiale, ad ovest e nord con proprietà di altre ditte, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Lentini con i seguenti dati:

| Foglio | P.lla | Sub | Categ. | Cl. | Consistenza | Rendita |
|--------|-------|-----|--------|-----|-------------|---------|
| 85     | 267   | 7   | C/6    | 1   | 17 mq       | € 23,71 |

### **3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento**

Dal sopralluogo e comparazione con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato la rispondenza tra la scheda planimetrica depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e lo stato attuale dei luoghi.

### **3.III – formazione dei lotti**

Trattandosi di un appartamento e relativo garage di pertinenza al piano S1 si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

### **4.I – individuazione del bene**

#### **Lotto unico**

I beni oggetto dell'esecuzione ricadono in un condominio palazzina "A" di quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato, comprendente 8 unità abitative con unico



accesso condominiale con scala in marmo, oltre a singoli garage.

La palazzina, ubicata in via Berenice n.2 nella periferia sud-ovest del comune di Lentini è stata costruita nel periodo 1960/1966, realizzata con struttura portante mista in calcestruzzo armato e muratura, con terrazza condominiale calpestabile si presenta esteticamente ed internamente in sufficiente stato di conservazione e mantenimento.

- L'appartamento ubicato al quarto piano fuori terra è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lentini come di seguito specificato

| Foglio | P.lla | Sub | Categ. | Cl. | Consistenza | Rendita  |
|--------|-------|-----|--------|-----|-------------|----------|
| 85     | 267   | 15  | A/4    | 3   | 8 vani      | € 247,90 |

- Il garage ubicato a piano 1/S è così riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lentini

| Foglio | P.lla | Sub | Categ. | Cl. | Consistenza | Rendita |
|--------|-------|-----|--------|-----|-------------|---------|
| 85     | 267   | 7   | C/6    | 1   | 17 mq       | € 23,71 |

È stato rilevato l'esatto posizionamento geografico del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°16'52.77'' - longitudine est 14°59'33.23''.

#### **4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene**

***Appartamento*** - L'unità immobiliare è posta al quarto piano fuori terra, con tre lati liberi ed orientamento nord-est-sud comprende, ingresso-corridoio, pranzo, cucina, soggiorno, tre camere W.C. e ripostiglio con annessi balconi. I pavimenti dei vani,





sono in scaglie di marmo tipici del periodo di costruzione 1960/1970, il pavimento del W.C. si presenta in ceramica come il rivestimento fino ad un'altezza di m. 2. Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato; i serramenti esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in legno, l'altezza libera di piano è di m 2,90.

Alla visita peritale l'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e non presenta tracce di umidità né di infiltrazioni d'acqua; gli ambienti risultano asciutti e ben soleggiati poiché che trattasi di un appartamento dotato di affaccio su tre direzioni cardinali.

**Impianti:**

- Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alle reti Comunali;
- Impianto elettrico e telefonico con allaccio alle reti nazionali;

Nonostante l'immobile sia stato edificato da oltre 50 anni la qualità complessiva dei materiali utilizzati e delle finiture è discreta e si presenta in sufficiente stato di mantenimento come si evince dalle fotografie allegate.

*Garage* – ubicato a piano 1 sottostrada con accesso carrabile sul lato sud da pertinenza condominiale, di complessivi mq 20 circa, ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti con intonaco cementizio e accesso con infisso in lamierino zincato. Alla visita peritale il garage risulta in cattive condizioni dovute alla presenza di tracce di umidità sparse.





#### **4.III - Stato di possesso dei beni**

L'immobile in questione risulta occupato dai debitori esecutati.

#### **4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente**

vedasi relazione Notarile allegata.

#### **4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati**

vedasi relazione Notarile allegata.

**4.V- i.** nessun vincolo di cui al presente punto resteranno a carico dell'acquirente;

**4.V- ii.** vedasi relazione Notarile allegata.

#### **4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica**

Dai provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, risulta sotto il profilo urbanistico che per le due palazzine "A" e "B" (all'interno della palazzina "A" ricade l'immobile in questione), è stata rilasciata in data 18 maggio 1959 la Licenza Edilizia n. 133, e successivo nulla osta rilasciato il 07 marzo 1967 pratica n. 30 relativamente ai lavori di variante al progetto approvato il 18/05/1959. Dalla documentazione pervenuta dal Comune di Lentini non risulta l'esistenza di avvenuto rilascio del certificato di abitabilità.

#### **4.VII - Irregolarità urbanistica**

Dal confronto dello stato dei luoghi con i succitati titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Lentini lo scrivente ha riscontrato delle minime discrepanze determinate dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità secondo la vigente normativa rientrano nelle previsioni di cui all'art. 3 comma 2 lettera a - L.R. 10 agosto 2016 n.16 (recepimento con modifiche dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001), pertanto nel rispetto dei presupposti di cui all'art. 3, comma 5 del L.R.





10 agosto 2016 n.16 vengono sanate con pagamento di una sanzione pari ad € 1000,00.

Ulteriori costi prettamente di natura tecnica (redazione e presentazione CILA) secondo le tariffe degli Ordini Professionali ammontano ad € 400 oltre I.V.A. (22%) e spese per contributo Cassa Previdenziale (4%) pari ad un importo complessivo di € 504,00.

Pertanto l'importo complessivo per la sanabilità delle opere edilizie nel fabbricato de quo ammonta ad € 1.504,00 (diconsi euro millecinquecentoquattro/00).

#### **4.VIII – Attestazione di prestazione energetica**

In riferimento all'unità in oggetto non risulta presente alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito in epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta nel fabbricato siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Pertanto al fine di rispondere al quesito del sig. Giudice il sottoscritto ha prodotto il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla presente.





#### 4.IX – Valutazione del bene

##### - Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto riscontrate con la planimetria catastale, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

| Tipologia ambiente                                     | Superficie lorda in mq. | Coefficiente di ragguaglio | Superf. Comm. ragguagliata |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Piano 1 Sottostrada</u><br>Box auto                 | 20,88                   | 100%                       | <b><u>20,88</u></b>        |
| APPARTAMENTO                                           |                         |                            |                            |
| <u>Piano 4</u><br>Vani principali ed accessori diretti | 140,30                  | 100%                       | 140,30                     |
| Balconi                                                | 20,60                   | 25%                        | 5,15                       |
| <b>Somma la superficie commerciale mq.</b>             |                         |                            | <b>145,45</b>              |

##### Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dall'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente

C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla stima dei



fabbricati – come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Si è, comunque, ritenuto di dovere escludere l'applicabilità del metodo analitico per il suddetto fabbricato non di recente costruzione, perché la situazione di mercato attuale impedisce una qualsiasi forma di rispondenza tra la redditualità del fabbricato ed il valore capitale corrispondente.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione

(a) i dati dei valori immobiliari relativi alle abitazioni in condominio nel Comune di Lentini, zona di periferia, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";

(b) questi sono, poi, stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI in Lentini nella zona per il rispettivo segmento di mercato.

(d) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile





riscontrate in sede di sopralluogo);

(e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di garage ed abitazione) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore del bene

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento (parti comuni, vetustà ecc.) la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene determinato in € 450,00/mq per l'abitazione ed € 400 mq per il garage a piano 1 sottostrada.

Tali valori unitari mediati come suddetto, sono comparabili con i valori rilevati dall'OMI nella zona del fabbricato in oggetto.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Lentini via Berenice n.2 palazzina "A" piano quarto:

| <i>Immobile</i>                           | <i>Sup. mq</i> | <i>Valore<br/>al mq<br/>€</i> | <i>Correzione<br/>Vetustà e/o<br/>stato di<br/>conservazione</i> | <i>Valore €</i>           |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <i>P. 1 Sottostrada</i>                   | <i>20,88</i>   | <i>400,00</i>                 | <i>20%</i>                                                       | <i>6.681,60</i>           |
| <i>P. 4</i>                               | <i>145,45</i>  | <i>450,00</i>                 | <i>15%</i>                                                       | <i>55.634,63</i>          |
| <b><i>Valore complessivo dei beni</i></b> |                |                               |                                                                  | <b><i>€ 62.316,23</i></b> |





Importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica pari ad € 1.504,00.

Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare n. 285/2018 R.G.

Valore complessivo dei beni € 62.316,23

Per regolarizzazione urbanistica € 1.504,00

**Valore complessivo Esecuz. Immobiliare € 63.820,23**

**Diconsi euro sessantatremilaottocentoventi/00.**

4.X - non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

Circa le ulteriori disposizioni dettate dal G.E. con l'incarico di stima del giorno 26/10/2018 il C.T.U. ha inviato al creditore procedente nonché al debitore esecutato – copia del presente elaborato peritale.

### **CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI**

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

1. Elaborato fotografico composto da n. 20 istantanee;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Comunicazione inizio operazioni peritali;
4. Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
5. Visure catastali storiche;
6. Copia Relazione Notarile;
7. Titolo di proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
R.G.Es. 285/2018

G.D. Dott.ssa Alessia Romeo





8. Richiesta informazioni all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di SIRACUSA e relativa risposta;
9. Attestato di prestazione energetica (APE) e relativa ricevuta di deposito al Catasto Energetico Fabbricati della regione Sicilia (CEFA);
10. Copia Licenza Edilizia n. 133 rilasciata in data 18 maggio 1959 e copia Nulla Osta pratica n. 30 rilasciato il 07 marzo 1967 per variante ai lavori approvati con il progetto del 18/05/1959.
11. Attestazione di invio della presente relazione peritale e contestuale invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

*Siracusa, 28/03/2019*

**Il C.T.U.**

**Ing. Antonino Cultrera**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
R.G.Es. 285/2018

G.D. Dott.ssa Alessia Romeo

