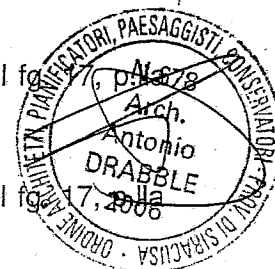


4. Lastrico solare in Lentini (SR), via Carnevale n. 5, piano terrazzo, (in pignoramento indicato in C.da Carderie), in N.C.E.U. al fg. 67, p.lla 1041 sub 6. *Valore di stima: € 34.000,00 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 11.000,00)*
5. Rimessa e/o autorimessa in Lentini (SR), via Carnevale n. 5, p. t, (in pignoramento indicata in C.da Carderie), in N.C.E.U. al fg. 67, p.lla 1041 sub 1. *Valore di stima: € 27.000,00;*

Proprietà di 

6. Villa in Carlentini (SR), C.da Falconello, via Marche n. 10, p. 1, in N.C.E.U. al fg. 17, p.lla 118 sub 3. *Valore di stima: € 108.068,70 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 3.931,30)*
7. Garage in Carlentini (SR), C.da Falconello, via Marche n. 10, p.t., in N.C.E.U. al fg. 17, p.lla 118 sub 2. *Valore di stima: € 111.862,94 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 65.137,93);*
8. Lastrico solare in Carlentini (SR), C.da Falconello, via Marche n. 10, piano terrazzo, in N.C.E.U. al fg. 17, p.lla 118 sub 4. *Valore di stima: € 15.324,50 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 28.675,50);*
9. Terreno in Carlentini (SR), C.da Falconello, via Marche n. 10, in N.C.E.U. al fg. 17, p.lla 350. *Valore di stima: € 17.700,00;*
10. Terreno in Carlentini (SR), C.da Falconello, via Marche n. 10, in N.C.E.U. al fg. 17, p.lla 478. *Valore di stima: € 1.900,00;*
11. ½ di appartamento in Lentini (SR), P.zza Raffaello n. 7, p. 1-3, in N.C.E.U. al fg. 91, p.lla 938 sub 4 e fg. 91; p.lla 939 sub 6, oggi fg. 91, p.lla 8016 sub 6 e 14, giusta variazione del 15.05.2009 n. 12300 1./2009, protocollo n. SR 0124768. *Valore di stima: € 85.000,00;*
12. ½ di magazzino in Lentini (SR), via Ugo Foscolo n. 14, p.t., (in pignoramento indicato in P.zza Raffaello n. 7), in N.C.E.U. al fg. 91, p.lla 939 sub 9, oggi fg. 91, p.lla 8016 sub 9, giusta variazione del 15.05.2009 n. 12303 1./2009, protocollo n. SR 0124768. *Valore di stima: € 15.500,00;*
13. Nuda proprietà di appartamento in Lentini (SR), via Garibaldi n. 149, p. 4, in N.C.E.U. al fg. 95, p.lla 165, sub 61, oggi fg. 91, p.lla 7993 sub 61, giusta variazione del 12.05.2009 n. 11534 1./2009, protocollo n. SR 0119837. *Valore di stima € 111.000,00;*



Proprietà di 

14. Appartamento in Lentini (SR), via Toledo n. 2, p. 4, (in pignoramento indicato in Via Stazione), in N.C.E.U. al fg. 68, p.lla 511 sub 5. *Valore di stima: € 57.500,00 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 3.500,00);*

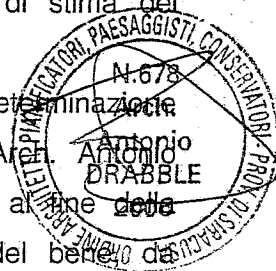
Proprietà di _____ (1/2 per ciascuno):

15. Appartamento in Lentini (SR), via Licata n. 53, p. 1, in N.C.E.U. al fg. 68, p.lla 894 sub 2.
Valore di stima: € 63.500,00 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 3.500,00);

QUESITI POSTI AL C.T.U.

1. Con riferimento al **lotto n. 12)** di cui alla presente relazione (che nell'atto di pignoramento viene classificato come abitazione di tipo economico, cat. A/3, mentre nella relazione tecnica viene indicato come locale magazzino, cat. C/2), il Ctu nominato dichiara che "dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale non conforme al progetto approvato. Il tecnico, poi, procede alla valutazione del cespite in commento, duplice, in considerazione dell'esistenza di lavori di ristrutturazione, nella misura di € 21.000,00 (valore a lavori completati) e € 15.500,00 (valore a lavori ancora da completare, secondo lo stato delle opere all'epoca della stima). Nessuna menzione, invece, vi è - differentemente da quanto operato con riferimento alle unità immobiliari, in ordine alle quali sono state rilevate difformità di carattere urbanistico - dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica del bene, da scomputare poi dal valore di stima del medesimo.

Da quanto sopra consegue, ad avviso dello scrivente, salvo diversa determinazione dell'III.mo G.E., l'opportunità della riconvocazione del Ctu nominato, Arch. Antonio Drabble, al fine dei chiarimenti sui profili sopra evidenziati e, dunque, al fine della determinazione dei costi da relativi alla regolarizzazione urbanistica del bene da scomputare poi dal valore di stima del medesimo.



2. Con riferimento al **lotto n. 13)** di cui alla presente relazione, di cui il creditore procedente ha pignorato il diritto di nuda proprietà (usufrutto in capo alla sig.ra _____), il Ctu nominato, secondo quanto emerge dall'esame dell'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione di stima del bene in commento, come se si trattasse di piena proprietà, senza dunque tenere in considerazione il diritto, in effetti, sottoposto a esecuzione forzata.
- Da quanto sopra consegue, ad avviso dello scrivente, salvo diversa determinazione dell'III.mo G.E., l'opportunità della riconvocazione del Ctu nominato, Arch. Antonio Drabble, al fine dei chiarimenti sui profili sopra evidenziati e, dunque, al fine di nuova valutazione del cespite in commento, tenendo presente il diritto sottoposto a esecuzione forzata (nuda proprietà);
3. Ultima notazione alla CTU, deve, infine, svolgersi con riferimento ai lotti nn. **1), 2), 4), 5) e 11)** di cui alla presente relazione, in ordine ai quali il perito nominato non riferisce

alcunché circa "il certificato di abitabilità/agibilità; poi, con riferimento ai lotti nn. 3) e 15) di cui alla presente relazione, il perito nominato riferisce, in entrambi i casi, che "non è presente certificato di abitabilità", senza tuttavia specificare l'esistenza dei presupposti per l'ottenimento del medesimo, non comprendendosi poi se nell'ambito dei costi quantificati per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti in commento siano ricompresi anche quelli inerenti il rilascio, da parte delle Autorità competenti, del suddetto certificato; infine, con riferimento al lotto n. 13) di cui alla presente relazione, il perito nominato riferisce che "non è stato possibile reperire certificato di abitabilità per l'immobile in oggetto", non specificando null'altro.

Da quanto sopra consegue, ad avviso dello scrivente, salvo diversa determinazione dell'III.mo G.E., l'opportunità della riconvocazione del Ctu nominato, Arch. Antonio Drabble, al fine dei chiarimenti sui profili sopra evidenziati e, dunque, al fine della acquisizione agli atti di più dettagliata informativa in ordine alla certificazione di abitabilità e/o agibilità dei lotti sopra riportati.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI AL C.T.U.:

In risposta a quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Antonio Drabble, riporta di seguito le stime corrette dei lotti NN. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 11 - 12 - 13 - 15:

LOTTO 1 - Negozio bottega - Via Vittorio Emanuele III, 46 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Vittorio Emanuele III al numero 46. L'ingresso all'immobile è situato sulla via Vittorio Emanuele III al numero 46. L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 4265, Sub 2, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 32 mq, Rendita Catastale € 419,78.

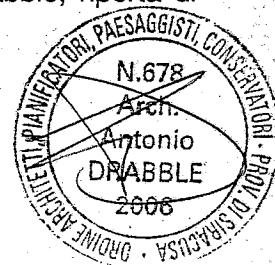
Valore di mercato già stimato

€ 50.000,00 corrispondente ad una valore unitario di 1173,71 €/mq

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente modifiche alla distribuzione interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione di tali opere si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 3.000,00 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica delle stesse.



Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità

Ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità dei locali (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale ed impiantistico dell'immobile, si stimano costi così ripartiti:

- Spese tecniche: € 1.000,00 - € 1.500,00
- Rilascio Certificati di Conformità per gli impianti idrici ed elettrici da parte di ditte specializzate: € 2.000,00 - € 2.500,00

Valore finale corretto LOTTO N.1

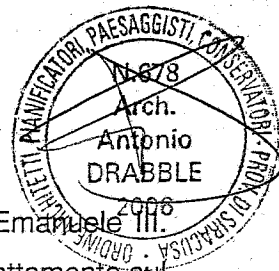
Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 50.000,00 (valore di mercato già stimato) al quale devono essere sottratti i costi medi per le sanzioni e le spese tecniche già descritte ai punti precedenti:

€ 50.000,00 - € 6.000,00 = € 44.000,00 (valore finale dell'immobile)

LOTTO 2 - Magazzino laboratorio - Via Vittorio Emanuele III, 40 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Vittorio Emanuele III. L'ingresso all'immobile è situato sulla via Vittorio Emanuele III al numero 40, ed esattamente sul retro dei locali der_____ -L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 4265, Sub 9, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 32 mq, Rendita Catastale € 64,45.



Valore di mercato già stimato

€ 19.000,00 corrispondente ad una valore unitario di 419,43 €/mq

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in difformità rispetto alla planimetria catastale di riferimento e quindi abusive ai fini urbanistici, riguardano esclusivamente l'apertura del nuovo ingresso al laboratorio. Per la regolarizzazione di tali opere si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 2.000,00 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica delle stesse.

Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità

Ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità dei locali (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale ed impiantistico dell'immobile, si stimano costi così ripartiti:

- Spese tecniche: € 500,00 - € 1.000,00
- Rilascio Certificati di Conformità per gli impianti idrici ed elettrici da parte di ditte specializzate: € 1.500,00 - € 2.000,00

Valore finale corretto LOTTO N.2

Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 19.000,00 (valore di mercato già stimato) al quale devono essere sottratti i costi medi per le sanzioni e le spese tecniche già descritte ai punti precedenti:

€ 19.000,00 - € 5.000,00 = € 14.000,00 (valore finale dell'immobile)

LOTTO 3 - Appartamento 2° piano - Via Carnevale, 5 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

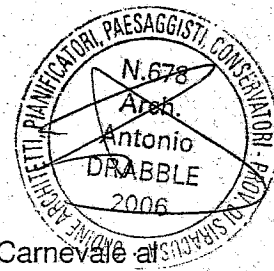
L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano secondo. L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 369,27.

Valore di mercato già stimato

€ 149.500,00 corrispondente ad una valore unitario di 1.072,45 €/mq.

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente modifiche alla distribuzione interna dell'immobile. Per la regolarizzazione di tali opere abusive attraverso gli Strumenti Urbanistici Vigenti (Art. 13 L. 47/85) si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 4.000 ad un massimo di € 6.000 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per l'espletamento delle pratiche necessarie.



Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Abitabilità

Ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità dell'appartamento, (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale ed impiantistico dell'immobile, si stimano costi così ripartiti:

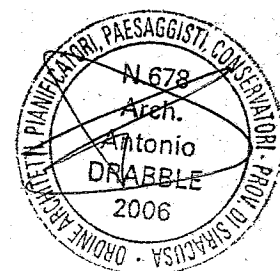
- Spese tecniche: € 1.500,00 - € 2.000,00
- Rilascio Certificati di Conformità per gli impianti idrici ed elettrici da parte di ditte specializzate: € 2.500,00 - € 3.000,00

Valore finale corretto LOTTO N.3

Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 149.500,00 (valore di mercato già stimato) al quale devono essere sottratti i costi medi per le sanzioni e le spese tecniche già descritte ai punti precedenti:

€ 149.500,00 - € 10.000,00 = € 139.500,00 (valore finale dell'immobile)

- Quota Galtabiano Santo - € 69.750,00
- Quota Pepe Cesarina - € 69.750,00



LOTTO 4 - Lastrico Solare piano Terrazzo - Via Carnevale, 5 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano terrazzo. L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 6, Categoria Lastrico solare.

Valore di mercato già stimato

€ 45.000,00 corrispondente ad una valore unitario di 283,02 €/mq.

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano la realizzazione dell'ampliamento del torrino scala e dell'apposizione di copertura in eternit. Nel caso in questione, vista anche la presenza di rifiuti speciali quale l'eternit utilizzato come manto di copertura per il corpo realizzato abusivamente, si consiglia la demolizione dell'opera ed il ripristino della sua originaria configurazione. Per quanto detto sopra si stimano costi di

smaltimento di rifiuti speciali per un ammontare di circa € 2.000,00 - € 3.000,00. Per la demolizione e la ricostruzione del torrino scala, come da C.E. in Sanatoria, si stimano costi compresi tra un minimo di € 10.000,00 ed un massimo di € 12.000,00.

Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità

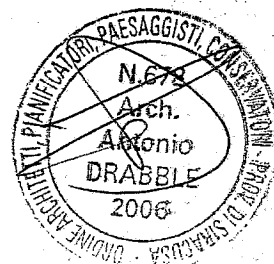
Ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile, (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale del lastrico solare, si stimano costi per spese tecniche compresi tra € 500,00 ed € 1.000,00.

Valore finale corretto LOTTO N.4

Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 45.000,00 (valore di mercato già stimato) al quale devono essere sottratti i costi medi per le sanzioni e le spese tecniche già descritte ai punti precedenti:

€ 45.000,00 - € 14.000,00 = € 31.000,00 (valore finale dell'immobile)

- Quota Caltabiano Santo - **€ 15.500,00**
- Quota Pepe Cesarina - **€ 15.500,00**



LOTTO 5 - Autorimessa piano Terra - Via Carnevale, 5 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano terra. L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 92 mq, Rendita 128,29.

Valore di mercato già stimato

€ 27.000,00 corrispondente ad una valore unitario di **293,48 €/mq.**

Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità

Ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile, (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale del lastrico solare, si stimano costi per spese tecniche compresi tra € 1.000,00 ed € 1.500,00.

Valore finale corretto LOTTO N.5

Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 27.000,00 (valore di mercato già stimato) al quale devono essere sottratti i costi medi per il rilascio del Certificato di Agibilità già stimati:

€ 45.000,00 - € 1.250,00 = € 43.750,00 (valore finale dell'immobile)

- Quota: _____ € 21.875,00

- Quota: _____ € 21.875,00

LOTTO 11 - Appartamento 1° piano - Piazza Raffaello, 7 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

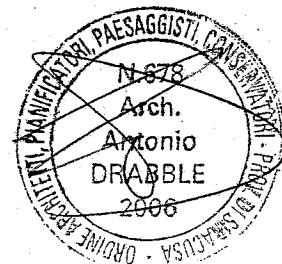
L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Piazza Raffaello al numero 7 al piano primo. L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 8016, Sub 6 e Sub 14, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita Catastale € 432,27.

Valore di mercato già stimato

€ 198.000,00 (Valore di mercato immobile ristrutturato)

€ 170.000,00 (Valore di mercato immobile in ristrutturazione)

corrispondenti a valori unitari rispettivamente di 1.423,44 €/mq e 1.222,14 €/mq



Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Abitabilità

Ai fini della stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile, visto lo stato di avanzamento dei lavori al momento dei sopralluoghi effettuati, si è considerato l'immobile ultimato in conformità a quanto previsto dal progetto approvato ma ancora mancante del suddetto certificato di abitabilità. Si riporta di seguito la stima dei costi eventualmente da sostenere per le spese tecniche e l'ottenimento dei certificati di conformità degli impianti tecnologici da parte di ditte esterne:

- Spese tecniche: € 2.000,00 - € 2.500,00
- Rilascio Certificati di Conformità per gli impianti idrici ed elettrici da parte di ditte specializzate: € 3.000,00 - € 3.500,00

Valore finale corretto LOTTO N.11

Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 170.000,00 (valore di mercato dell'immobile in ristrutturazione) e ad € 198.000,00 (valore di mercato dell'immobile ultimato). A quest'ultimo, in caso di necessità, andranno sottratti i costi medi per il rilascio del Certificato di Agibilità già indicati:

€ 198.000,00 - € 5.500,00 = € 192.500,00 (valore finale dell'immobile)

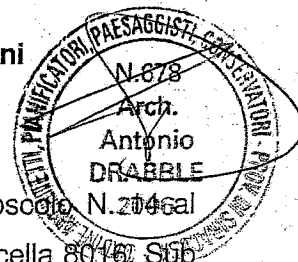
LOTTO 12 - Locale Magazzino Piano Terra - Via Ugo Foscolo, 14 Lentini

In riferimento a quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U., valutate le anomalie riscontrate in refusi ed errori di impaginazione del paragrafo indicato in relazione con la lettera I e considerata la conformità urbanistica delle opere riscontrate in sede di sopralluogo, riporta di seguito il paragrafo "IMMOBILE I" completo e corretto da sostituire integralmente al corrispondente contenuto all'interno della Relazione di Consulenza Tecnica già depositata.

IMMOBILE I - Locale Magazzino Piano Terra - Via Ugo Foscolo, 14 Lentini

I. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Ugo Foscolo N. 214 al piano terra (All. 2.I - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 8076, Sub 9, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 34 mq, Rendita Catastale € 68,48 (All. 4.I.1, All. 5.I).



I. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato al piano terra di un edificio ottocentesco realizzato con tipologia costruttiva in muratura portante che presenta caratteristiche architettoniche di pregio. È inserito in pieno centro storico del Comune di Lentini a due passi dalla Chiesa Madre di S. Alfio. La zona è servitissima dal punto di vista commerciale ed è densamente abitata. Al momento sono in corso di completamento i lavori di ristrutturazione e consolidamento statico dell'intero stabile.

I. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra _____

I. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

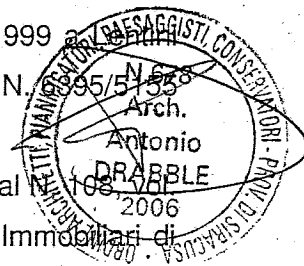
- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro "~~_____~~"
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro "~~_____~~"

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- ~~_____~~ in quota di 1/2 ciascuno da atto di successione di ~~_____~~ registrata al N. 334, vol. 179 il 12/7/1999 a ~~_____~~ trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 19/4/2001 ai NN. ~~_____~~ (All. 4.1.2);
- ~~_____~~ da atto di successione di ~~_____~~ registrata al N. ~~_____~~ 145 il 21/4/1965 a Lentini trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 19/7/1965 ai NN. 15872/13935 e successiva divisione per atto del notaio Carmelo Salibra in data 8/8/1966 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/9/1966 ai NN. 21887/19353;



I. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore – Ufficio Ricostruzione, il sottoscritto, estraeva copia del progetto approvato con C.E. N. 544 del 10/11/2006 per le opere di ristrutturazione dell'immobile danneggiato dal sisma del 13-16/12/1990 (All. 7.1). Dall'esame della documentazione reperita si può affermare che l'immobile sito al piano terra risulta **conforme** alle opere descritte all'interno degli elaborati di progetto.

I. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede dal portone d'ingresso in legno situato su Via Ugo Foscolo, 14 al piano terra (All. 2.1 foto 2). Il locale deposito è costituito da un unico vano di 34,6 mq (All 2.1 foto 3)

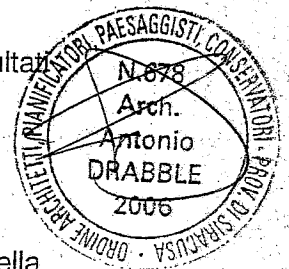
ed un piccolo servizio igienico di 1,7 mq (All. 3.1). Attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione al pari della palazzina nel quale è inserito. Le pareti risultano intonacate ma prive dello strato di finitura finale. La pavimentazione è assente così come gli impianti idrico ed elettrico risultano ancora non completati.

I. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo all'identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.



Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza e del fatto che allo stato attuale l'immobile risulta in corso di ristrutturazione e considerando quindi un costo residuo da sostenere per il completamento delle opere pari a **200,00 €/mq**, rilevato nella zona B1 centrale estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Lentini per beni similari è il seguente:

$36,3 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 21.780,00}}}$ (Stima sintetica immobile ristrutturato)

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 150,00 €/mq:

$36,3 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 16.335,00}}}$ (Stima analitica stato di fatto)

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$VM = RN/r$ in cui $RN = RL - \text{Spese}$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 5%, spese per imposte in ragione del 17%, spese di amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 32,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 561,43 €/mq e quindi:

$36,3 \text{ mq} \times 561,43 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 20.379,86}}$ (Stima analitica immobile ristrutturato)

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 150,00 €/mq:

$36,3 \text{ mq} \times 411,63 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 14.530,54}}$ (Stima analitica stato di fatto)

Valore finale immobile I

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 21.000,00 (Valore di mercato immobile ristrutturato)

€ 15.500,00 (Valore di mercato immobile in ristrutturazione)

corrispondenti a valori unitari rispettivamente di 550,96 €/mq e 427,00 €/mq

LOTTO 13 - App.to 4° piano - Via Garibaldi, 149 (Via V. Emanuele III) Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Garibaldi al numero 149 piano quarto. L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 7993, Sub 61, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 426,08.

Stima corretta del LOTTO 13

Valore stimato per l'immobile = € 111.000,00 (Valore di mercato dell'immobile)



Valore dell'usufrutto vitalizio (sig.ra _____ - 84 anni) = € 22.000,00

Valore della nuda proprietà: € 111.000,00 - € 22.000,00 = € 89.000,00

LOTTO 15 - Appartamento 1° piano - Via Licata, 53 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Licata al numero 53 piano primo. L'immobile è censito in NCT al Foglio 68, Particella 894, Sub 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 238,60.

Valore di mercato già stimato

€ 67.000,00 corrispondente ad una valore unitario di 560,20 €/mq.

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente modifiche alla distribuzione interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione di tali opere abusive attraverso gli Strumenti Urbanistici Vigenti (Art. 13 L. 47/85) si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 3.000 ad un massimo di € 4.000 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per l'espletamento delle pratiche necessarie.

Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Abitabilità

Ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità dell'appartamento, (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale ed impiantistico dell'immobile, si stimano costi così ripartiti:

- Spese tecniche: € 1.500,00 - € 2.000,00
- Rilascio Certificati di Conformità per gli impianti idrici ed elettrici da parte di ditte specializzate: € 2.500,00 - € 3.000,00

Valore finale corretto LOTTO N.15

Il valore finale corretto per il lotto in questione, ottenuto dalla media arrotondata dei risultati individuati, è pari ad € 67.000,00 (valore di mercato già stimato) al quale devono essere sottratti i costi medi per le sanzioni e le spese tecniche già descritte ai punti precedenti:



TRIBUNALE DI SIRACUSA

NOTE CORRETTIVE

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento N. 351/2008 R.E.I.

BPN s.p.a. c/

G.E.I. Dott.ssa Chiara Salamone

PREMESSA:

Il sottoscritto C.T.U. arch. Antonio Drabble, letta l'integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 24/04/2014 e rilevate alcune imprecisioni e mancanze, riporta di seguito i paragrafi relativi ai lotti N. 5 e N. 12 corretti a sostituzione di quelli contenuti nelle relazione già depositata.

LOTTO 5 - Autorimessa piano Terra - Via Carnevale, 5 Lentini

Identificazione del bene oggetto di stima

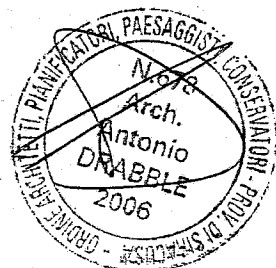
L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano terra. L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 92 mq, Rendita 128,29.

Valore di mercato già stimato

€ 27.000,00 corrispondente ad una valore unitario di 293,48 €/mq.

Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità

Ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile, (non presente in archivio presso gli Uffici Tecnici Comunali), considerati la destinazione d'uso e lo stato manutentivo generale dell'auto rimessa, si stimano costi per spese tecniche compresi tra € 1.000,00 ed € 1.500,00.



I. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

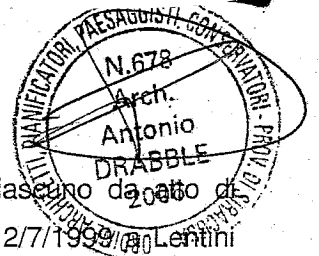
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro [REDACTED]

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- [REDACTED] in quota di 1/2 ciascuno da atto di successione di [REDACTED] registrata al N. 334, vol. 179 il 12/7/1999 a Lentini trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 19/4/2001 ai NN. 6395/5155 (All. 4.I.2);

- [REDACTED] da atto di successione di [REDACTED] registrata al N. 108, vol. 145 il 21/4/1965 a Lentini trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 19/7/1965 ai NN. 15872/13935 e successiva divisione per atto del notaio Carmelo Salibra in data 8/8/1966 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/9/1966 ai NN. 21887/19353;



I. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore – Ufficio Ricostruzione, il sottoscritto, estraeva copia del progetto approvato con C.E. N. 544 del 10/11/2006 per le opere di ristrutturazione dell'immobile danneggiato dal sisma del 13-16/12/1990 (All. 7.I). Dall'esame della documentazione reperita si può affermare che l'immobile sito al piano terra risulta conforme alle opere descritte all'interno degli elaborati di progetto.

I. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede dal portone d'ingresso in legno situato su Via Ugo Foscolo, 14 al piano terra (All. 2.1 foto 2). Il locale deposito è costituito da un unico vano di 34,6 mq (All. 2.1 foto 3) ed un piccolo servizio igienico di 1,7 mq (All. 3.1). Attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione al pari della palazzina nel quale è inserito. Le pareti risultano intonacate ma prive dello strato di finitura finale. La pavimentazione è assente così come gli impianti idrico ed elettrico risultano ancora non completati.

I. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

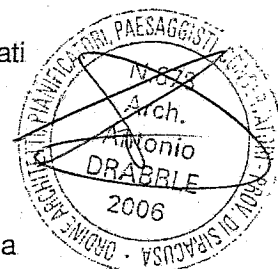
Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza e del fatto che allo stato attuale l'immobile risulti in corso di ristrutturazione e considerando quindi un costo residuo da sostenere per il completamento delle opere pari a **200,00 €/mq**, rilevato nella zona B1 centrale estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Lentini per beni similari è il seguente:

36,3 mq x 600 €/mq = **€ 21.780,00** (Stima sintetica immobile ristrutturato)

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 150,00 €/mq:

36,3 mq x 450 €/mq = **€ 16.335,00** (Stima analitica stato di fatto)



Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$$VM = RN/r \text{ in cui } RN = RL - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 5%, spese per imposte in ragione del 17%, spese di amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 32,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 561,43 €/mq e quindi:

$$36,3 \text{ mq} \times 561,43 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 20.379,86}} \text{ (Stima analitica immobile ristrutturato)}$$

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 150,00 €/mq:

$$36,3 \text{ mq} \times 411,63 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 14.530,54}} \text{ (Stima analitica stato di fatto)}$$

Valore immobile I

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

$$\underline{\underline{\text{€ } 21.000,00}} \text{ (Valore di mercato immobile ristrutturato)}$$

$$\underline{\underline{\text{€ } 15.500,00}} \text{ (Valore di mercato immobile in ristrutturazione)}$$

corrispondenti a valori unitari rispettivamente di 550,96 €/mq e 427,00 €/mq

Stima dei costi per il rilascio del Certificato di Abitabilità

Al fini della stima dei costi per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile, visto lo stato di avanzamento dei lavori al momento dei sopralluoghi effettuati, si riporta di seguito la stima dei costi eventualmente da sostenere per le spese tecniche e amministrative necessarie:



- Spese stimate per rilascio Certificato di Agibilità: € 1.000,00 - € 1.500,00

Valore finale corretto LOTTO N.12

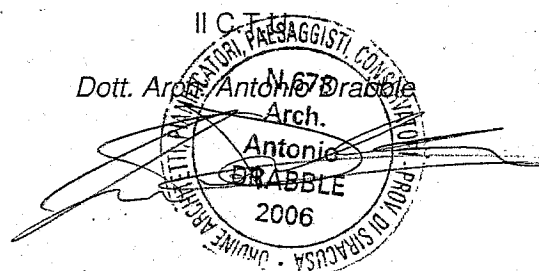
Il valori finali corretti per il lotto in questione, ottenuti dalla media arrotondata dei risultati individuati, sono pari ad € 15.500,00 (valore di mercato dell'immobile in ristrutturazione) e ad € 21.000,00 (valore di mercato dell'immobile ultimato). A quest'ultimi andranno sottratti i costi medi per il rilascio del Certificato di Agibilità già calcolati:

€ 21.000,00 - € 1.250,00 = € 19.750,00 (valore finale dell'immobile ristrutturato)

€ 15.500,00 - € 1.250,00 = € 14.250,00 (valore finale dell'immobile in ristrutturazione)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Drabble deposita la presente NOTA CORRETTIVA alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Siracusa 08/10/2014



TRIBUNALE DI SIRACUSA

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento N. 351/2008 R.E.I.

BPN s.p.a. c/

G.E.I. Dott.ssa Chiara Salamone

1 - PREMESSA:

Il G. E. Ill.ma Dott.ssa Chiara Salamone, in seno all'udienza del 04/04/2015, vista l'istanza di riduzione al pignoramento proposta dalla debitrice sig.ra [redacted] con ricorsi del 15/10/2010 e del 27/01/2012, rilevato che la pronuncia sull'istanza di riduzione presuppone l'esatta individuazione del valore di stima delle quote e dei diritti spettanti all'istante, richiedeva il richiamo del C.T.U. al fine di integrare la Consulenza Tecnica d'Ufficio con brevi note scritte tenendo conto delle relazioni integrative già depositate.

2 . CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLE QUOTE - SIG.RA [redacted]

2.1 - Unità negoziale N.3 - Nota di Trascrizione - Immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5

1. Villa in Carlentini (SR), **C.da Falconello**, via Marche n. 10, p. 1, in N.C.E.U. al fg. 17, p.la 118 sub 3.

Valore di stima piena proprietà: € 108.068,70 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 3.931,30)

2. Garage in Carlentini (SR), **C.da Falconello**, via Marche n. 10, p.t., in N.C.E.U. al fg. 17, p.la 118 sub 2.

Valore di stima piena proprietà: € 111.862,94 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 65.137,93);

3. Lastrico solare in Carlentini (SR), **C.da Falconello**, via Marche n. 10, piano terrazzo, in N.C.E.U. al fg. 17, p.la 118 sub 4.

Valore di stima piena proprietà: € 15.324,50 (già detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a € 28.675,50);



4. Terreno in Carlentini (SR), **C.da Falconello**, via Marche n. 10, in N.C.E.U. al fg. 17, p.la 350.

Valore di stima piena proprietà: € 17.700,00;

5. Terreno in Carlentini (SR), **C.da Falconello**, via Marche n. 10, in N.C.E.U. al fg. 17, p.la 478.

Valore di stima piena proprietà: € 1.900,00;

2.2 - Unità negoziale N.4 - Nota di Trascrizione - Immobili nn. 1, 2

1. ½ di appartamento in Lentini (SR), **P.zza Raffaello n. 7**, p. 1-3, in N.C.E.U. al fg. 91, p.la 938 **sub 4** e fg. 91, p.la 939 **sub 6**, oggi fg. 91, p.la 8016 sub 6 e 14, giusta variazione del 15.05.2009 n. 12300 1./2009, protocollo n. SR 0124768.

Valore di stima ½ proprietà per l'immobile ristrutturato: € 96.250,00;

Valore di stima ½ proprietà per l'immobile in ristrutturazione: € 85.000,00.

2. ½ di magazzino in Lentini (SR), **via Ugo Foscolo n. 14**, p.t., (in pignoramento indicato in P.zza Raffaello n. 7), in N.C.E.U. al fg. 91, p.la 939 **sub 9**, oggi fg. 91, p.la 8016 sub 9, giusta variazione del 15.05.2009 n. 12303 1./2009, protocollo n. SR 0124768.

Valore di stima ½ proprietà per l'immobile ristrutturato: € 19.750,00;

Valore di stima ½ proprietà per l'immobile in ristrutturazione: € 14.250,00.

2.3 - Unità negoziale N.5 - Nota di Trascrizione

Nuda proprietà di appartamento in Lentini (SR), **via Garibaldi n. 149**, p. 4, in N.C.E.U. al fg. 95, p.la 165, sub 61, oggi fg. 91, p.la 7993 sub 61, giusta variazione del 12.05.2009 n. 11534 1./2009, protocollo n. SR 0119837.

Valore di stima nuda proprietà: € 89.000,00;

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Drabble deposita la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Siracusa 07/03/2016

