

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. **258/2016** promossa da

nei confronti di

Il CTU



INDICE

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

ALLEGATI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Titoli abilitativi;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. Attestazione UTC Lentini;
10. Planimetria stato di fatto;
11. Contratti di locazione;
12. Attestato di Prestazione Energetica;
13. Quotazioni OMI;
14. Rilievi fotografici.



1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 04/11/2016, il sottoscritto

iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. _____ è stato nominato C.T.U. nella causa civile n. 258/2016 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa dalla _____ nei confronti della _____ al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 2/5/2017, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 11/01/2017.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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 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 misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA**:
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;



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

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. *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. *vincoli e oneri giuridici che saranno mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*



- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

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



VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazioni di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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 nonno residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- Il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'aria di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione sei già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;

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 superficie o le generalità dell'usufruttuario o l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'atto di pignoramento immobiliare, accluso nei fascicoli d'ufficio del procedimento esecutivo inerente la presente relazione di stima, riporta quali beni sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della

- unità immobiliare sita in Lentini, via Murganzio n. 25, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 6, (graffata con le particelle 8084/10 e 8084/11), cat. A/2, vani 9, piano primo;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 24, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 4, cat. C/1, piano terra;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 5, cat. B/6 classe U, mc 1800, piano primo, interno 2;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 9, cat. C/2, mq 7, piano terra, interno F;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 13, cat. C/2, mq 43, piano terra, interno D;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 14, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno E;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 15, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno C;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 10, cat. C/6, mq 7, piano terra, interno A;



- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 11, cat. C/6 mq 34, piano terra, interno B;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 20, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 6, (graffata con la particella 8355/9), cat. A/3, vani 7, piano primo, interno 1;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 16, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 8, cat. C/1, mq 48, piano terra;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Giuseppe Garibaldi n. 22, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 3, cat. C/1, mq 33, piano terra;
- unità immobiliare sita in Lentini, via Murganzio n. 23-25-27, censita al catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 8989, sub 1, cat. C/1, mq 151, piano T-A;



3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c., predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 9/11/2016 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 30/12/2016 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini;
- il 1/02/2017 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 22/02/2017;
- il 7/02/2017 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica (allegato 8) e copia della concessione edilizia (allegato 7);

Altresì, il sottoscritto CTU:

- il 22/02/2017 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Garibaldi n. 20, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il sig. _____ incaricato dalla sig.ra _____ (amministratore unico della _____)

Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo sui seguenti immobili:

- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 4, cat. C/1, piano terra;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 9, cat. C/2, mq 7, piano terra, interno F;
- unità immobiliare in catasto fabbricati del Comune al foglio 91, part. 8355, sub 8, cat. C/1, mq 48, piano terra;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 3, cat. C/1, mq 33, piano terra;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8989, sub 1, cat. C/1, mq 151, piano T-A;



riscontrando la parziale non conformità di detti elaborati grafici con lo stato dei luoghi. Essendo, pertanto, necessari ulteriori rilievi metrici per la redazione di nuove planimetrie relative ai sopra citati immobili e non potendo, peraltro, portare a termine le operazioni di sopralluogo su tutti gli immobili oggetto della procedura, le stesse sono state rinviate al giorno 23/02/2017 alle ore 9:00.

- il 23/02/2017 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Garibaldi n. 20. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il sig. _____ Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei titoli abilitativi edilizi, si è data prosecuzione alle operazioni di sopralluogo sugli immobili, di cui al punto precedente, e sui seguenti immobili:

- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 13, cat. C/2, mq 43, piano terra, interno D;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 14, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno E;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 15, cat. C/2, mq 22, piano terra, interno C;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 10, cat. C/6, mq 7, piano terra, interno A;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 11, cat. C/6, mq 34, piano terra, interno B;

procedendo ad una attenta analisi dello stato dei luoghi, effettuando riprese fotografiche, verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser), rilevando lo stato di manutenzione e le difformità rispetto alle planimetrie catastali ed ai titoli abilitativi edilizi. Non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo su tutti gli immobili oggetto della procedura, le stesse sono state rinviate al giorno 27/02/2017 alle ore 9:00;

- il 27/02/2017 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Garibaldi n. 20. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il sig. _____ Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei titoli abilitativi edilizi si è data prosecuzione alle operazioni di sopralluogo sui seguenti immobili:

- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 6, (graffata con le particelle 8084/10 e 8084/11), cat. A/2, vani 9, piano primo;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8084, sub 5, cat. B/6 classe U, mc 1800, piano primo, interno 2;
- unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 91, part. 8355, sub 6, (graffata con la particella 8355/9), cat. A/3, vani 7, piano primo, interno 1;



procedendo ad una attenta analisi dello stato dei luoghi, effettuando riprese fotografiche, verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser), rilevando lo stato di manutenzione e le difformità rispetto alle planimetrie catastali ed ai titoli abilitativi edilizi. Al momento del sopralluogo, l'immobile in catasto al foglio 91, Part. 8355, sub 6, era occupato a titolo gratuito e senza alcun contratto dai coniugi



4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base di quanto disposto dal giudice, preso atto che il pignoramento ha per oggetto n. 13 beni immobili censiti al Catasto di Lentini, che nel loro insieme costituiscono il _____, edificio di interesse storico-architettonico legato ad una delle famiglie nobiliari più note di Lentini, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.



5. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

I beni immobili componenti il lotto sono:

Immobilabile 1) Abitazione civile sita in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano primo, interno 1, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429 e le seguenti pertinenze: terrazza e veranda. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l’unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	6	A/3	2	7 vani

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilabile 2) Unità immobiliare costituita dal piano nobile del Palazzo San Lio, sita in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano primo, interno 2, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429 e le seguenti pertinenze: androne d’ingresso, cortile interno e vano scala. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l’unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	5	B/6	U	1800 m ³

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilabile 3) Locale rimessa sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno A, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa,



l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	10	C/6	4	7 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non risultano depositate.**

Immobile 4) Garage sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno B, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	11	C/6	4	34 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non risultano depositate.**

Immobile 5) Locale magazzino sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno C, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	15	C/2	3	22 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobile 6) Locale magazzino sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno D, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa,



l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	13	C/2	5	43 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non risultano depositate.**

Immobile 7) Locale magazzino sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno E, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	14	C/2	5	22 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non risultano depositate.**

Immobile 8) Locale deposito sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 20, piano terra, interno F, avente coordinate GPS lat. 37.285919 e lon. 14.997429. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	9	C/2	3	7 m ²

Immobile 9) Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 16-18, piano terra, avente coordinate GPS lat. 37.285894 e lon. 14.997461. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):



Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	8	C/1	7	48 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 10) Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 22, piano terra, avente coordinate GPS lat. 37.285944 e lon. 14.997485. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l’unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8355	3	C/1	6	33 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 11) Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 24, piano terra, avente coordinate GPS lat. 37.285944 e lon. 14.997485. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l’unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	4	C/1	7	45 m ²

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 12) Abitazione civile sita in Lentini, via Murganzio n. 31, piano primo, avente coordinate GPS lat. 37.286262 e lon. 14.997842 e due terrazze di pertinenza. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l’unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):



Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8084	6	A/2	2	9 vani

Si segnala che **le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Immobilie 13) Locale bottega sito in Lentini, via Murganzio n. 23-25-27, piano terra e ammezzato, avente coordinate GPS lat. 37.286035 e lon. 14.997900. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, l’unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza
91	8989	1	C/1	6	151 m²

Tutti gli immobili del lotto costituiscono nel loro insieme palazzo San Lio sito in Lentini, con ingresso principale in via Giuseppe Garibaldi, 20 ed ingresso secondario in via Murganzio ai civici 29 e 31. Ad esso si arriva percorrendo la strada statale 194 direzione sud-ovest, indi, al chilometro 13, prendendo l’uscita verso Lentini/Carlentini procedendo su via Etnea per 2 Km, alla rotonda (Piazza Beneventano) proseguendo dritto su via G. Garibaldi e percorrendo quest’ultima per circa 350 metri.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che gli immobili in questione ricadono nella zona “A2”, zona storica di recente formazione. Questa zona comprende le parti dell’aria urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945. I beni componenti il lotto costituiscono il residenza nobile di un’importante famiglia lentinese. Trattasi di un immobile realizzato nel XIX secolo, secondo l’architettura tipica delle case nobiliari siciliane dell’epoca. È costituito da un corpo di fabbrica molto esteso, con struttura portante mista, avente planimetricamente la distribuzione delle case dell’epoca. A piano terra, su via G. Garibaldi e su via Murganzio, è presente una serie di locali che rappresentavano le stalle e i depositi di una



volta, oggi adibiti a botteghe, a primo piano un unico grande appartamento, per decenni adibito a circolo artistico culturale della comunità lentinese che, ancora oggi, conserva le stesse caratteristiche di sala riunione per scopi sociali e culturali. All'interno dell'edificio è presente un grande cortile con pavimentazione in pietra bianca, alla quale si accede da un grande androne pavimentato con pietra lavica. Nell'ala nord-est del palazzo è presente, invece, un grande appartamento tipologicamente diverso dal primo, risalente ad epoca più recente, con ingresso in via Murganzio.

immobile 1)

L'abitazione civile, oggetto di stima, è posta al primo piano del palazzo distinta con il numero interno 1, ed è costituito da un ampio ingresso, salone, camera da letto, bagno, disimpegno cucina, cucina e veranda. La porta di ingresso conduce direttamente all'ingresso da cui si accede al salone e al disimpegno cucina. Dal salone si accede al bagno ed alla camera da letto. Dal disimpegno cucina si accede direttamente alla cucina e alla veranda.

L'appartamento è ben rifinito, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; le porte interne sono in legno; il pavimento in tutti gli ambienti, tranne nel salotto, è in ceramica; il salone è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo; il bagno è dotato di tutti i sanitari, doccia e vasca da bagno, è pavimentato e rivestito con ceramica. Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare mediante aperture esterne; la camera da letto e il salone sono dotate di infissi in legno, tipici dell'epoca di costruzione, in mediocre stato di manutenzione; la cucina è dotata di infissi in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, privi di certificazioni attestanti la conformità alla normativa vigente. L'abitazione è provvista di impianto di riscaldamento con radiatori in tutti gli ambienti e caldaia a gas non funzionante.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche.

Nell'allegato 14 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.



immobile 2)

L'immobile, che rappresenta il piano nobile del palazzo _____, è posto al primo piano ed è costituito da un ampio ingresso, 2 sale lettura, biblioteca, bar, salone, cucina, guardaroba, spogliatoio, disimpegno ingressi secondari e quattro servizi igienici, di cui tre con anti-bagno e uno attrezzato per disabili.

Allo stesso si accede attraverso 2 ingressi esterni rappresentati da via Murganzio n. 29, via Garibaldi 20, ingresso principale, e da un ingresso interno attraverso il cortile. Dall'ingresso principale si accede ad un androne sulla sinistra del quale è presente il vano scala che conduce al primo piano, interno 2. L'immobile presenta finiture di pregio; l'ingresso, il bar, le sale lettura, la biblioteca sono tutte comunicanti tra loro ed hanno le pareti tappezzate con carta da parati, il salone presenta le pareti tappezzate con stoffe che rispettano le tinte e i colori dell'epoca ed è impreziosito da originali affreschi. I rimanenti locali hanno le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le sale lettura e la biblioteca presentano le originali pavimentazioni dell'epoca, mentre l'ingresso, il salone ed il bar sono dotati di pavimenti in gres porcellanato; nei rimanenti vani il pavimento è in ceramica. Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare attraverso ampie finestre e vetrate panoramiche, realizzate con infissi in legno tipiche dell'epoca, in mediocre stato di manutenzione. I servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari e lavabo e presentano pareti rivestite in ceramica. La copertura dell'edificio è in parte a terrazza ed in parte a tetto a falde inclinate.

Si segnala che alcuni ambienti dell'immobile presentano, in diversi punti, la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia; gli stessi, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti. Inoltre, l'immobile è dotato di impianto centralizzato per la climatizzazione estiva ed invernale.

Nell'allegato 14 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, i prospetti del palazzo su via Garibaldi, si presentano con opere di finitura di pregio ed in discreto stato di manutenzione.

L'immobile è dotato delle seguenti pertinenze:

- androne d'ingresso di superficie complessiva pari a circa mq. 35;
- cortile interno di superficie complessiva pari a circa mq. 200;
- vano scala ingresso principale di superficie complessiva pari a circa mq. 16;



- vano scala ingresso cortile di superficie complessiva pari a circa mq. 6,5.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile può ritenersi discreto.

immobile 3)

Locale rimessa al piano terra ubicato nella parte sud del cortile interno, distinto con la lettera interno A, di superficie pari a mq 8. Internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

immobile 4)

Garage al piano terra ubicato nella parte sud del cortile interno, distinto con la lettera interno B, di superficie pari a mq 34. Internamente il locale presenta le pareti rustiche ed i pavimenti in graniglia di marmo.

L'immobile presenta diffuse tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi pessime.

immobile 5)

Locale magazzino al piano terra ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con la lettera interno C, di superficie catastale pari a mq 22. Il locale comprende il vano scala, che porta all'immobile 2) e un magazzino con bagno di mq 16. Allo stato attuale, considerando quanto è riportato nella planimetria catastale, la porta di ingresso che conduce dal vano scala al magazzino è stata murata ed il magazzino è stato accorpato al magazzino adiacente distinto con la lettera interno D (immobile 6)). Internamente: il magazzino ed il bagno presentano le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica; il vano scala presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in marmo. Al vano scala si accede dal cortile interno attraverso un portone per esterno in legno.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.



immobile 6)

Locale magazzino al piano terra ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con la lettera interno D di superficie catastale pari a mq 36. Allo stato attuale il magazzino è stato accorpato al magazzino adiacente distinto con la lettera interno C (immobile 5)). Al magazzino si accede da una grande porta in legno a tre ante, internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

immobile 7)

Locale magazzino al piano terra ubicato nella parte nord del cortile interno, distinto con la lettera interno E, di superficie catastale pari a mq 22. Internamente il locale presenta le pareti tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in graniglia di marmo. Attualmente nel locale sono installate diverse vasche per la raccolta ed il rilancio delle acque bianche.

Si segnala che, l'immobile presenta ampie zone di umidità ed ovunque si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi pessime.

immobile 8)

Locale deposito al piano terra ubicato nella parte nord-ovest del cortile interno, distinto con la lettera interno F, di superficie pari a mq 7. Internamente il locale presenta le pareti rustiche ed i pavimenti in graniglia di marmo.

Si segnala che, l'immobile presenta tracce di umidità e, in diversi punti, si ha la comparsa di fenomeni di sfogliamento della pittura.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi discrete.

immobile 9)

Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 16-18, piano terra, di superficie lorda pari a mq 62 suddivisi in bottega, ufficio, ripostiglio e 3 servizi igienici, di cui uno con antibagno. Internamente il locale presenta le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.



Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

immobile 10)

Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 22, piano terra, di superficie lorda pari a mq 33 suddivisi in bottega, retro bottega, ripostiglio e servizio igienico. Internamente tutti gli ambienti presentano il pavimento e le pareti non rifinite fatta eccezione per la bottega la quale presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate con idropittura, ed il pavimento in linoleum.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

immobile 11)

Locale bottega sito in Lentini, via G. Garibaldi n. 24, piano terra, di superficie lorda pari a mq 45 suddivisi in bottega, due ripostigli e servizio igienico. Internamente il locale presenta le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura ed i pavimenti in ceramica.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

immobile 12)

L'abitazione civile, oggetto di stima, è posta al piano primo e secondo del palazzo

con ingresso in via Murganzio n. 31, internamente suddivisa come segue: primo piano: in corridoio d'ingresso, 4 camere con bagno, angolo cottura, deposito e terrazza; secondo piano: 2 camere con bagno, veranda. Al primo piano la porta di ingresso conduce al corridoio d'ingresso, da cui si accede direttamente alle prime due camere con bagno, al deposito ed al disimpegno. Dal disimpegno si accede alla terza camera con bagno, all'angolo cottura ed alla terrazza. Da quest'ultima si accede alla quarta ed ultima camera con bagno. Al secondo piano, dalla porta d'ingresso si accede direttamente alla prima camera, da quest'ultima alla seconda camera e quindi al bagno ed alla veranda.

La casa al primo piano è rifinita, le pareti sono intonacate a civile; le porte interne sono in legno; il pavimento in tutti gli ambienti, tranne nei bagni e in terrazza, è in graniglia di marmo; i bagni e la terrazza sono pavimentati con piastrelle in ceramica; i bagni in tutte le camere sono dotati di tutti i sanitari e doccia, e le pareti sono rivestite con ceramica. Tutti gli ambienti dell'immobile sono ben illuminati da luce solare, mediante



rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante sig.ra

risulta la piena ed intera proprietà degli immobili pignorati.

Al momento del sopralluogo lo stato di possesso degli immobili era il seguente:

Immobile 1) occupato a titolo gratuito dai coniugi

Immobile 2) non occupato e nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 3) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 4) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 5) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 6) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 7) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 8) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 9) occupato dalla società prestige lux s.r.l. con contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate il 5/04/2011 n. 4340 serie 3, con inizio dal 01/03/2011 e termine al 29/02/2017 (allegato 11);

Immobile 10) occupato a titolo gratuito dal Sig.

Immobile 11) occupato a titolo gratuito dalla Sig.ra

Immobile 12) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Immobile 13) non occupato nella piena disponibilità dell'esecutata;

Quesito IV.

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

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, in riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 09/11/2016 (allegato



5), risulta che sui beni del lotto sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016**

Registro Particolare 10383 Registro Generale 13737

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SIRACUSA Repertorio
2493/2016 del 23/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione alle unità immobiliari sottoposte a pignoramento, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 7).

- Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 a nome _____ per i seguenti lavori: manutenzione ordinaria e ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile; realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente. Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004.
- Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947 intestata a _____
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 111 del 23/6/1967, rilasciato a _____ relativa all'immobile 12).
- Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 27/4/2000 per l'immobile 9).

Dalla attestazione fornita dal Comune di Lentini relativa alle unità immobiliari che costituiscono il lotto, per gli immobili 1), 2), 10), 11), 12) e 13) non è stata rintracciata alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.



Il fabbricato in questione, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (8). L'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "A1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 34 – ZONE STORICHE DI RECENTE FORMAZIONE, ZONA "A2"

1 – la zona "A2" comprende le parti dell'area urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945.

2 – in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi

- ordinaria manutenzione;

- straordinaria manutenzione;

- ristrutturazione edilizia;

- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

3 – nel caso di demolizioni e ricostruzioni la densità edilizia massima non potrà superare quella della preesistente e comunque 5 mc./mq. L'altezza massima non potrà superare quella degli edifici di pregio ambientale circostante e comunque non superiore a metri 10,00.

In occasione del sopralluogo effettuato nei giorni 22-23-27 febbraio 2017, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi (allegato 10) non è rispondente con quanto riportato negli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia né con le planimetrie catastali. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

Immobile 1) Diversa distribuzione degli spazi interni: aumento della superficie della cucina eliminando il bagno.

Immobile 2) Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di un disimpegno tra la cucina e lo spogliatoio con conseguente riduzione della superficie della cucina e dello spogliatoio; realizzazione di un terzo bagno riducendo la superficie dei due bagni attigui allo spogliatoio e al bagno per i disabili; eliminazione del locale lavanderia; diversa posizione della porta che da nel vano scala dell'ingresso secondario su via Murganzio.

Immobile 5) Diversa distribuzione degli spazi interni: chiusura della porta che dal vano scala conduce al magazzino; realizzazione di un bagno e accorpamento con il magazzino attiguo denominato immobile 6) mediante l'eliminazione parziale del muro in comune.

Immobile 6) Diversa distribuzione degli spazi interni: accorpamento con il



magazzino attiguo denominato immobile 5) mediante l'eliminazione parziale del muro in comune; eliminazione delle finestre sulla parete in comune con l'immobile 7).

Immobile 7) Diversa distribuzione degli spazi interni: eliminazione delle finestre sulla parete in comune con l'immobile 6); realizzazione di un unico ambiente mediante l'eliminazione dell'unica parete divisoria e relativa porta.

Immobile 10) Diversa distribuzione degli spazi interni: eliminazione di un ripostiglio con conseguente aumento della superficie del retrobottega.

Immobile 11) Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di un unico ambiente mediante l'eliminazione dell'unica parete divisoria e relativa porta; realizzazione di un bagno e due spogliatoi.

Immobile 12) Diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano: chiusura delle porte tra camera 2 e camera 3 e tra camera 3 e camera 4; realizzazione di un bagno per ogni camera con la conseguente riduzione della superficie dei due bagni esistenti.

Quesito VII.

Tutte le difformità rilevate al quesito precedente, sono opere interne agli immobili che comunque non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco che comprenda una relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini.

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € 15.000,00.



A tali spese devono essere sommate le spese per la regolarizzazione catastale degli immobili, stimate in € 7.000,00. Inoltre, non risulta essere mai stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità per gli immobili 1), 2), 10), 11), 12) e 13) del lotto, né peraltro è stata rinvenuta documentazione prodotta dai proprietari finalizzata al rilascio dello stesso. Il costo approssimativo per la richiesta e il successivo rilascio di tali documenti, comprensivo di valori bollati e diritti di segreteria, è complessivamente pari a € 8.000,00.

Quesito VIII.

Gli immobili oggetto della procedura, risultavano sprovvisti di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre gli Attestati di Prestazione Energetica per le unità immobiliari (allegato 12) previsti dall'atto di indirizzo, redatti in data 27 marzo 2017 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 18118.

Quesito IX.

Valutazione dei beni:

immobile 1)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	ingresso	discrete	21,80
2	salone	discrete	21,58
3	camera da letto	discrete	13,35
4	bagno	discrete	6,98
5	dis. cucina	discrete	10,95



6	cucina	discrete	30,90
TOTALE SUPERFICIE NETTA			105,56

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	105,56 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	24,54 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,68 mq
Superficie balconi e terrazze	62,33 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	105,56 mq
100% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	10,62 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,68 mq
25% Superficie balconi e terrazze (fino a 25mq 10% oltre)	9,98 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **126,84 mq**

immobile 2)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	ingresso	discrete	19,40
2	sala lettura 1	discrete	21,00
3	sala lettura 2	discrete	19,00



4	biblioteca	discrete	18,00
5	salone	discrete	95,00
6	bar	discrete	38,40
7	corridoio	discrete	29,45
8	guardaroba	discrete	16,00
9	locale lavastoviglie	discrete	15,00
10	ingresso secondario	discrete	14,30
11	cucina	discrete	6,40
12	spogliatoio	discrete	4,15
13	dis. cucina	discrete	1,80
14	bagno 1	discrete	2,85
15	bagno 2	discrete	3,60
16	bagno 3	discrete	1,80
17	anti-bagno	discrete	2,31
18	bagno disabili	discrete	6,60
TOTALE SUPERFICIE NETTA			315,06

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.



Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	315,06 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	93,97 mq
Superficie pareti divisorie interne:	4,85 mq
Superficie balconi	11,94 mq
Superficie androne ingresso e cortile	235,00 mq
Superficie vani scala	22,50 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	315,06 mq
100% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	31,99 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	4,85 mq
25% Superficie balconi	2,98 mq
10% Superficie androne ingresso e cortile	23,5 mq
25% Superficie vani scala	5,62 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **384,00 mq**

immobile 3)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	locale rimessa	discrete	8,50
TOTALE SUPERFICIE NETTA			8,50

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:



Superficie netta interna: 7,00 mq
Superficie pareti portanti perimetrali: 7,00 mq

Superficie commerciale:
100% Superficie netta vani interni: 7,00 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 0,7 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **7,70 mq**

immobile 4)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	garage	pessime	34,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA			34,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 34,00 mq
Superficie pareti portanti perimetrali: 14,31 mq

Superficie commerciale:
100% Superficie netta vani interni: 34,00 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 3,40 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a **37,40 mq**



immobile 5) e 6)**CALCOLO SUPERFICIE NETTA**

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	magazzino	discrete	51,00
2	bagno	discrete	3,25
TOTALE SUPERFICIE NETTA			54,25

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna:	54,25 mq
Superficie pareti portanti perimetrali:	18,90 mq
Superficie pareti divisorie interne:	1,79 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	54,25 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	5,60 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	1,79 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a **61,64 mq**

immobile 7)**CALCOLO SUPERFICIE NETTA**

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	magazzino	pessime	22,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA			22,00



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 22,00 mq
Superficie pareti portanti perimetrali: 10,00 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 22,00 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 2,20 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **24,20 mq**

immobile 8)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	deposito	discrete	7,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA			7,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna: 7,00 mq
Superficie pareti portanti perimetrali: 8,31 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: 7,00 mq



50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI): 0,70 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **7,70 mq**

immobile 9)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	buone	41,42
2	bagno 1	buone	2,45
3	anti bagno 1	buone	2,45
4	bagno 2	buone	2,45
5	bagno 3	buone	4,12
6	anti bagno	buone	2,56
7	ripostiglio	buone	1,55
TOTALE SUPERFICIE NETTA			57,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni: 57,00 mq

Superficie pareti portanti interne e perimetrali: 25,80 mq

Superficie pareti divisorie interne: 1,50 mq

Superficie commerciale:



100% Superficie netta vani interni:	57,00 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	5,85 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	1,50 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **64,35 mq**

immobile 10)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	mediocri	9,50
2	retro bottega	pessime	18,75
3	bagno	pessime	2,25
4	ripostiglio	pessime	1,10
TOTALE SUPERFICIE NETTA			31,60

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna:	31,60 mq
Superficie pareti portanti perimetrali:	21,04 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,60 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	31,60 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	3,22 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,60 mq



La superficie commerciale dell'immobile è pari a **35,42 mq**

immobile 11)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	buone	37,19
2	bagno	buone	1,25
3	anti bagno	buone	0,92
4	ripostiglio	buone	1,32
5	ripostiglio	buone	1,38
TOTALE SUPERFICIE NETTA			41,14

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna:	41,14 mq
Superficie pareti portanti perimetrali:	18,6 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,79 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	41,14 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	4,19 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,79 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **46,12 mq**



immobile 12)**CALCOLO SUPERFICIE NETTA**

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	corridoio d'ingresso	mediocri	12,18
2	camera 1	mediocri	23,51
3	bagno camera 1	mediocri	5,05
4	camera 2	mediocri	20,11
5	bagno camera 2	mediocri	5,00
6	camera 3	mediocri	23,51
7	bagno camera 3	mediocri	4,04
8	camera 4	mediocri	16,68
9	bagno camera 4	mediocri	3,22
10	angolo cottura	mediocri	6,90
11	disimpegno	mediocri	3,82
12	deposito	pessime	19,34
13	camera 1 piano 2	pessime	11,07
14	camera 2 piano 2	pessime	12,10
15	bagno piano 2	pessime	1,67
16	ripostiglio piano 2	pessime	1,73
TOTALE SUPERFICIE NETTA			169,93



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	169,93 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	38,74 mq
Superficie pareti divisorie interne:	4,93 mq
Superficie terrazze	280,00 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	169,93 mq
100% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	17,48 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	4,93 mq
25% Superficie terrazze (fino a 25 mq, 5% oltre)	19,00 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **211,34 mq**

immobile 13)

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Pos.	DESCRIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE NETTA [m ²]
1	bottega	buone	145,00
2	bagno 1	buone	3.45
3	bagno 2	buone	2.75
TOTALE SUPERFICIE NETTA			151,20

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.



Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta interna:	151,20 mq
Superficie pareti portanti interne e perimetrali:	28,70 mq
Superficie pareti divisorie interne:	0,67 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	151,20 mq
50% Superficie pareti portanti int. e perim. (max 10% SNI):	15,18 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	0,67 mq

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **167,05 mq**

Pertanto la superficie commerciale degli immobili distinta per destinazione d'uso è:

residenziale	categoria cat. B6 (zona nobiliare)	locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	commerciale
<u>338,18 mq</u>	<u>384,00 mq</u>	<u>138,64 mq</u>	<u>312,94 mq</u>

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Lentini prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
- 2. Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti



del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’Agenzia del Territorio.

3. Stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall’Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l’esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quelli da valutare, oscillano tra:

residenziale	Valore Medio Unitario minimo = 650,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 900,00 €/mq
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	Valore Medio Unitario minimo = 800,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 1.300,00 €/mq
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	Valore Medio Unitario minimo = 500,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 600,00 €/mq
commerciale	Valore Medio Unitario minimo = 1.100,00 €/mq Valore Medio Unitario massimo = 1.800,00 €/mq

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



residenziale	$V_{MU} = 775,00 \text{ €/mq}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_{MU} = 1.050,00 \text{ €/mq}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_{MU} = 550,00 \text{ €/mq}$
commerciale	$V_{MU} = 1.450,00 \text{ €/mq}$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INSTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		



coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
residenziale	0.70	0.9	0.8	1	1.3	1	1.2	1.1	0.864
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	0.70	0.8	0.9	1.15	1.3	1	1.2	1.1	0.994
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	0.70	0.9	0.8	1	1.3	1	1.2	1.1	0.864
commerciale	0.70	0.9	0.8	1	1.3	1	1.2	1.1	0.864

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
residenziale	0.9	0.85	0.9	0.85	1	0,585
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	0.9	0.9	0.95	0.75	1	0,577
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	0.9	0,85	0.85	0.85	0.9	0,497
commerciale	0.9	0,85	0.9	0.85	0.9	0,526

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per gli immobili:

residenziale	$\text{€/mq } 775,00 \times 0,864 \times 0.585 \times \text{mq } 338,18 = \text{€ } 132.470,00$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$\text{€/mq } 1.050,00 \times 0,994 \times 0.577 \times \text{mq } 384,00 = \text{€ } 231.250,52$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$\text{€/mq } 550,00 \times 0,864 \times 0.497 \times \text{mq } 138,64 = \text{€ } 32.743,21$
commerciale	$\text{€/mq } 1.450,00 \times 0,864 \times 0.526 \times \text{mq } 312,94 = \text{€ } 206.218,94$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 602.682,68

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (allegato 13) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2016, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2017, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per gli immobili pignorati in Provincia di Siracusa, ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Centrale/VIE GARIBALDI – MURGANZIO - VERDI – TESTA - SETTEMBRINI- ALAIMO – MILLE – DONIZZETTI – COLOMBO – IACOPO – PITAGORA - P.ZE UMBERTO I - DUOMO è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I Secondo sem. 2016	600	850	abitazioni civili
O.M.I Secondo sem. 2016	780	1100	residenze di pregio
O.M.I Secondo sem. 2016	350	500	magazzini
O.M.I Secondo sem. 2016	1000	1550	negozi

Le quotazioni dell'OMI per le residenze di pregio sono state ottenute moltiplicando le quotazioni relative alle abitazioni civili per un coefficiente di 1,3.

Le quotazioni dell'OMI per i negozi sono riferite ad uno stato conservativo ottimo, e quindi per riferirle ad uno stato conservativo normale occorre dividere, il Valore minimo e massimo, per un Coefficiente di 1,3.

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = (V_{OMI}^{max} + V_{OMI}^{min})/2$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:



residenziale	$V_{NU} = 725,00 \text{ €/mq}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_{NU} = 940,00 \text{ €/mq}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_{NU} = 425,00 \text{ €/mq}$
commerciale	$V_{NU} = 1.275,00 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

residenziale	$\text{€/mq } 725,00 \times 0,585 \times \text{mq } 338,18 = \text{€ } 143.430,59$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$\text{€/mq } 940,00 \times 0,577 \times \text{mq } 384,00 = \text{€ } 208.273,92$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$\text{€/mq } 425,00 \times 0,497 \times \text{mq } 138,64 = \text{€ } 29.284,23$
commerciale	$\text{€/mq } 1.275,00 \times 0,526 \times \text{mq } 312,94 = \text{€ } 209.873,21$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 590.861,95

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 13) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:



LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I Secondo sem. 2016	2,2	3,2	abitazioni civili
O.M.I Secondo sem. 2016	2,8	4,1	residenze di pregio
O.M.I Secondo sem. 2016	1,7	2,3	magazzini
O.M.I Secondo sem. 2016	5,8	10,3	negozi

Il valore medio unitario è pari a:

residenziale	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,70 \text{ €/mq}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,45 \text{ €/mq}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,00 \text{ €/mq}$
commerciale	$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 8,05 \text{ €/mq}$

Si utilizzeranno per la valutazione dei beni i valori unitari mensili sopra riportati.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:



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

Considerando le spese medie annue pari al 27% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 4 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

residenziale	$R_{mensile}^{lordo} = 2,70 \text{ €/mq } 338,18 \text{ mq} = 913,08 \text{ €/mese}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$R_{mensile}^{lordo} = 3,45 \text{ €/mq } 384,00 \text{ mq} = 1.324,80 \text{ €/mese}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$R_{mensile}^{lordo} = 2,00 \text{ €/mq } 138,64 \text{ mq} = 277,28 \text{ €/mese}$
commerciale	$R_{mensile}^{lordo} = 8,05 \text{ €/mq } 312,94 \text{ mq} = 2.519,16 \text{ €/mese}$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

residenziale	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 913,08 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,585 = 116.979,24 \text{ €}$
categoria cat. B6 (zona nobiliare)	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 1324,80 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,577 = 167.405,70 \text{ €}$
locali di servizio (loc. deposito, magazzini, garage, etc.)	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 277,28 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,497 = 30.179,98 \text{ €}$
commerciale	$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,27) \cdot 2519,16 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,526 = 290.192,11 \text{ €}$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 604.756,83



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 602.682,68 Euro

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

VALORE DI MERCATO 590.861,95 Euro

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

VALORE DI MERCATO 604.756,83 Euro

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

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 600.000,00

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

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urbanistica	€ 23.000,00
Regolarizzazione catastale	€ 7.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 30.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 570.000,00



Quesito X.

La proprietà per intero degli immobili del lotto risulta, come già detto, in capo alla



6. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO A	
<i>Immobile:</i> Palazzo Magnano di San Lio, sito in via G. Garibaldi, 16-18-20-22-14, e via Murganzio 23-25-27-29-31, Lentini (SR)	
<i>Dati catastali:</i> immobile 1) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 6, cat. A/3, vani 7, p. 1, interno 1; immobile 2) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 5, cat. B/6 classe U, mc 1800, p. 1, int. 2; immobile 3) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 10, cat. C/6, mq 7, p. T, int. A; immobile 4) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 11, cat. C/6 mq 34, p. T, int. B; immobile 5) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 15, cat. C/2, mq 22, p. T, int. C; immobile 6) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 13, cat. C/2, mq 43, p. T, int. D; immobile 7) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 14, cat. C/2, mq 22, p. T, int. E; immobile 8) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 9, cat. C/2, mq 7, p. T, int. F; immobile 9) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 8, cat. C/1, mq 48, p. T; immobile 10) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8355, sub 3, cat. C/1, mq 33, p. T; immobile 11) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 4, cat. C/1, mq 45, p. T; immobile 12) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8084, sub 6, cat. A/2, vani 9, p. 1; immobile 13) - Catasto fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 8989, sub 1, cat. C/1, mq 151, p. T-A;	
<i>Descrizione sintetica dei beni:</i> immobile 1) e 12) - immobili residenziali, di superficie commerciale pari a 338,18 mq; immobile 2) - piano nobile del palazzo, di superficie commerciale pari a 384,00 mq; immobile 4), 5), 6), 7) e 8) – loc. di servizio (magazzini, garage, etc.), di superf. commerciale pari a 138,64 mq; immobile 9), 10), 11) e 13) - botteghe, di superficie commerciale pari a 312,94 mq;	
<i>Stato di possesso:</i> Gli immobili 1, 9, 10 e 11 risultano occupati. Gli immobili 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, e 13 risultano non occupati e nella piena disponibilità dell'esecutata.	
<i>Vincoli e oneri:</i> TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 Registro Particolare 10383 Registro Generale 13737 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SIRACUSA Repertorio 2493/2016 del 23/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore: BANCA SELLA SPA Contro: ARTIGIANA CONSERVE SICILIANE S.R.L.	
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	
€ 600.000,00	
Oneri a detrarre	
Regolarizzazione urbanistica	€ 23.000,00
Regolarizzazione catastale	€ 7.000,00
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 30.000,00
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale	
€ 570.000,00	



7. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 52 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 11/04/2017

Il C.T.U.



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL'MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 258/2016

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto _____, iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. _____ e all'albo dei Consulenti
Tecnici Ingegneri del Tribunale di Siracusa

P R E M E S S O

- che all'udienza del 4/11/2016 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata;
- che il 12/4/2017 ha depositato la relazione di stima con modalità telematica ai sensi dell'art. 16 *bis* del d.l. 179/2012;
- che all'udienza del 20/10/2020, la S. V. Ill.ma ha disposto che l'esperto depositi una relazione integrativa su quanto rilevato dal creditore procedente nell'istanza del 6/12/2019 e rinvia all'udienza del 02/03/2021 ore 10,00 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito.



CONSIDERATO

- che il 6/12/2019, il creditore procedente ha presentato istanza di richiamo del CTU chiedendo di “...integrare il proprio elaborato peritale con l’indicazione non solo dell’ipoteca volontaria vantata dalla creditrice procedente ma anche di tutte le ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sul compendio pignorato.”

Per quanto sopra, il sottoscritto, integra la relazione di stima depositata il 12/4/2017 alla pagina 26 del “*Quesito V*” con quanto segue:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2003**

Registro Particolare 1847 Registro Generale 12125

Pubblico ufficiale

Repertorio 29245 del

03/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Durata 15 anni

Grava su: fg. 91 - p.lla 654, sub 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,5,6; p.lla 656, sub 6,7; p.lla 657, sub 3; p.lla 658, sub 1,2.

– **ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2005**

Registro Particolare 1173 Registro Generale 4686

Pubblico ufficiale

Repertorio 30959/15683 del 23/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Durata 10 anni

Grava su: fg. 91 – p.lla 652; p.lla 654, sub 4, 6, 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,4,5,6; p.lla 656, sub 3,6,7,8; p.lla 657, sub 1,2,3; p.lla 658, sub 1,2.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 97 del 15/01/2009 (MODIFICA PARAMETRI DI MUTUO)

– **ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005**

Registro Particolare 10052 Registro Generale 30635

Pubblico ufficiale

Repertorio 12361/4344 del 02/12/2005



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Durata –

Grava su: fg. 91 – p.lla 652; p.lla 654, sub 4, 6, 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,4,5,6; p.lla 656, sub 3,6,7,8; p.lla 657, sub 1,2,3; p.lla 658, sub 1,2.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1335 del 02/08/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

– **ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2006**

Registro Particolare 8917 Registro Generale 29410

Pubblico ufficiale

Repertorio 37505/2006 del 27/10/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Durata 20 anni

Grava su: fg. 91, p.lla 655, sub 4.

– **ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2008**

Registro Particolare 5714 Registro Generale 25689

Pubblico ufficiale

Repertorio 141539/2008 del 17/10/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Durata 20 anni

Grava su: fg. 91 – p.lla 652; p.lla 654, sub 4, 8, 9; p.lla 655, sub 1,2,5; p.lla 656, sub 3,6,8; p.lla 657, sub 1,2; p.lla 658, sub 1.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016**

Registro Particolare 10383 Registro Generale 13737

Pubblico Ufficiale

Repertorio

2493/2016 del 23/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti, si deposita con modalità telematica la presente relazione integrativa, che si compone di n. 4 pagine e gli allegati.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 28/1/2021

ALLEGATI:

- n. 5 Ispezioni ipotecarie:
 - nota n. 1847 del 11/7/2003;
 - nota n. 1173 del 24/2/2005;
 - nota n. 10052 del 30/12/2005;
 - nota n. 8917 del 9/11/2006;
 - nota n. 5714 del 30/10/2008.

