

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. **199/2020** promossa da

PRIMA SPV S.R.L.

nei confronti di



Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



INDICE

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

ALLEGATI

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



1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 26/11/2020, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n. 199/2020 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da PRIMA SPV S.R.L., nei confronti del Sig.ra [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 7/12/2020, 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 27/4/2021.

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. **PROVEDA**:
 - 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 Bella



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 sig.ra XXXXXXXXXX

1. Appartamento, sito in Lentini, via Isonzo, 44, censito al catasto Fabbricati di Lentini al **foglio 91, part. 5948, sub. 2, piano 1-2, cat. A/4, vani 4**;
2. Locale garage, sito in Lentini, via Isonzo, 44A, censito al catasto Fabbricati di Lentini al **foglio 91, part. 5948, sub. 1, piano T, cat. C/6**;

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 12/4/2021 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 19/04/2021;
- il 12/4/2021 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 19/04/2021;
- il 17/4/2021 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), il rinvio a data da destinarsi a causa della sopravvenuta istituzione della zona rossa nei comuni di Lentini e Carlentini (ordinanza del presidente della Regione Siciliana n. 42 del 15/4/2021);
- il 01/10/2021 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 15/10/2021;



- il 15/10/2021 ha eseguito le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 15/10/2021 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini;
- il 19/10/2021 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) e i titoli abilitativi (allegato 8);

Altresì, il sottoscritto CTU:

- il 15/10/2021 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Isonzo n. 44, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il custode, avv. Antonio Carpinteri e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] chiede il concedersi di un breve rinvio delle operazioni di sopralluogo. Di concerto con il custode si concede il rinvio delle operazioni di sopralluogo alla data del 25/10/2021, alle ore 9:30.
- il 25/10/2021 si è recato presso gli immobili siti in Lentini, via Isonzo n. 44, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto, oltre al CTU, si è presentato il custode, avv. Antonio Carpinteri e la [REDACTED] [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura, dove è stata riscontrata la non conformità di detti elaborati grafici con lo stato dei luoghi. Inoltre, sono state effettuate diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser);
- l'8/11/2021 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, per ritirare copia del titolo di provenienza richiesto il 29/10 (allegato 6);



4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

I beni componenti il lotto, sono una casa per civile abitazione con garage, posti al piano terra, primo e secondo di un edificio sito in Lentini, via Isonzo n. 44 e n. 44A, avente coordinate GPS lat. 37.284931 e lon. 15.005377. Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate si è constatato che gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

- foglio 91, Part. 5948, sub 2, Cat. A/4, Vani 4, piano 1,2.
- foglio 91, Part. 5948, sub 1, Cat. C/6, Cons. 24 mq, piano T.

Ad essi si arriva entrando a Lentini da via Nazionale procedendo in direzione nord-ovest verso Via Porta Siracusana, continuando su via Carlo Rosselli percorrendola tutta, proseguendo su via Cirene per circa 140 m, svoltando a destra su via Conegliano Veneto percorrendola per circa 37 m, svoltando a destra su via Isonzo, percorrendo quest’ultima per circa 26 metri.

Si segnala che i dati catastali non sono aggiornati, in particolare le planimetrie non sono corrispondenti allo stato attuale dei luoghi.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che i beni componenti il lotto ricadono nella zona “B2” centro urbano con edilizia intensiva.

Gli immobili nel loro insieme costituiscono un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra, con struttura mista muratura portante-cemento armato, confinante per un lato con via Isonzo e per i rimanenti 3 lati con altre proprietà.

Trattasi di una casa per civile abitazione con garage, a cui si accede dalla via Isonzo n. 44 mediante un vano scala a servizio esclusivo. La casa è così composta: al primo piano, 2 camere da letto e bagno; al secondo piano da cucina e bagno-lavanderia.



Presenta finiture standard, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, il pavimento in tutti gli altri ambienti è in gres porcellanato, le porte interne al primo e al secondo piano sono in legno tamburato tranne quella di accesso alla stanza che si affaccia su via Isonzo, al primo piano, di tipo a soffietto in PVC. Tutti gli ambienti, tranne la camera da letto al primo piano, sono illuminati da luce diretta mediante le finestre esterne dotate di infissi in alluminio con vetri singoli dotati di avvolgibili in plastica, in discreto stato di manutenzione. Al secondo piano sono dotate soltanto avvolgibili in plastica, in discreto stato di manutenzione. I 2 bagni sono forniti di tutti i sanitari, lavabo e doccia, presentano le pareti rivestite con ceramica, fino all'altezza di circa m. 1,8, inoltre, il bagno a secondo piano ospita la lavanderia.

La casa presenta macchie di umidità, in particolare al secondo piano e nel vano scala il tetto presenta infiltrazioni d'acqua.

Per quanto concerne gli impianti la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente. Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti.

L'unità immobiliare al piano terra, un garage avente ingresso carrabile su via Isonzo n. 44A. Internamente le pareti non presentano opere di finitura, il pavimento è in scaglia di marmo in pessimo stato di manutenzione. Infine, l'ingresso carrabile è dotato di porta in ferro a quattro ante in buono stato di manutenzione.

Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, il prospetto, non presenta opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi mediocre.

Quesito III.

Dalla certificazione notarile acclusa nel fascicolo di parte, alla   l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Grazia Manuela Banna da Carlentini (SR) in data 1/3/2011 rep. n. 8547/3447 trascritto il 3/3/2011 ai nn. 4436/3138.



Attualmente gli immobili sono occupati dall'esecutata e dai figli

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 15/10/2021 (allegato 5), risulta che sui beni oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2011**

Registro Particolare 790 Registro Generale 4437

Pubblico ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 8548/3448 del 01/03/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2020**

Registro Particolare 9644 Registro Generale 13139

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1909/2020 del 30/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione all'immobile sottoposto a pignoramento, sono stati rintracciati titoli abilitativi:

- Concessione edificatoria in sanatoria n. 443/92;

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "B2" "centro urbano con edilizia intensiva" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (allegato 7). L'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B2", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 37 – CENTRO URBANO CON EDILIZIA INTENSIVA (B2)

- 1- *la divisione B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dei centri storici verso le aree periferiche;*
Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera E una quasi assoluta mancanza di arie per urbanizzazione;
- 2- *Con concessione singola sono stati consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione ricostruzione nonché di nuove costruzioni;*
- 3- *La densità edilizia massima sarà di mc./mq. 5;*
- 4- *I lotti interi reclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:*
 - a. *per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. l'altezza massima di m. 11;*
 - b. *Per i lotti di terreno avente una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mq. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;*
 - c. *Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.*
- 5- *Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati;*
- 6- *Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10;*
- 7- *Distanza minima dai confini, mt. 0,00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate e qualunque sia la distanza dal confine delle precedenti costruzioni;*
- 8- *Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11 se compatibili con la legge sismica;*



Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica;

9- *Piani fuori terra massimo tre;*

10- *Destinazioni d'uso ammesse:*

- a) Residenza;*
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;*
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- e) Attrezzature a carattere religioso;*
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) Commercio al dettaglio;*
- h) Attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);*
- i) Teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;*
- j) Uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- k) Garages di uso pubblico.*

In occasione del sopralluogo effettuato il 25/10/2021, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Dal confronto dello stato attuale dei luoghi (allegato 9) e degli elaborati grafici delle unità immobiliari così come depositate e regolarmente autorizzate con Concessione Edificatoria in Sanatoria n. 443/92 (allegato 8), sono state riscontrate le seguenti difformità (allegato 9):

1. Piano primo: ricavato un disimpegno che dalla porta di ingresso consente l'accesso in tutti gli ambienti del piano con la conseguente riduzione della superficie utile della camera che si affaccia su via Isonzo.
2. Piano secondo: Realizzazione di un bagno al posto della originaria cucina e riduzione della superficie utile.
3. Piano secondo: Chiusura della terrazza con struttura mobile e conseguente aumento volumetrico rispetto alla originaria camera trasformata in cucina.

Quesito VII.

Le difformità riscontrate negli immobili di cui ai punti 1 e 2 (allegato 9 evidenziato in rosso) del precedente elenco, riguardano opere interne ed esterne che, comunque, non



variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. n.37 del 10 agosto 1985 possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato, ai sensi del citato art. 9, comma 3, al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni ridotte di un terzo previste dall'art. 10 della L. 47/85.

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 € **2.000,00**.

Le difformità di cui al punto 3 (allegato 9 evidenziato in blu) costituiscono abusi edilizi, in quanto producono un aumento della volumetria complessiva del fabbricato e quindi sono opere edilizie soggette al rilascio di concessione edilizia. La volumetria massima consentita dal PRG per l'edificio di che trattasi è inferiore a quella attualmente edificata e autorizzata con Concessione Edificatoria in Sanatoria n. 443/92, pertanto, sentiti i tecnici dell'UTC di Lentini, l'abuso al punto 3 non risulta sanabile. Ciò comporta l'obbligo di ripristinare i luoghi a quanto autorizzato con la concessione Edilizia in Sanatoria n. 443/92.

La quantificazione sintetica dei costi da sostenere per il ripristino con quanto autorizzato, comprensivi dei costi di demolizione e ricostruzione, ammonta a € **10.000,00**. A tali spese devono essere sommate e le spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile, stimate in € **1.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare



(allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 18 febbraio 2022 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 18118.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

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:	63,35 mq
Superficie pareti perimetrali:	30,3 mq
Superficie pareti divisorie interne:	3 mq
Superficie balconi:	6,02 mq
Superficie garage:	26,79 mq
Superficie vano scala:	11,6 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	63,35 mq
50% Superficie pareti perimetrali (max 10% SNVI+SPDI):	8,35 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	3 mq
25% Superficie balconi:	1,5 mq
90% Superficie garage:	24,11 mq
80% Superficie vano scala	9,28 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 109,59 mq

Valutata la consistenza dell'immobile 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 quello da valutare, oscillano tra:

$$\text{Valore Medio Unitario minimo} = 550,00 \text{ €/mq}$$



Valore Medio Unitario massimo = 850,00 €/mq

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

$$V_{MU} = 700,00 \text{ €/mq}$$

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, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene 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
Immobile		0.7	0.9	0.9	0.9	1.2	1	1.2	1.2	0.88

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	0.95	1	1	0.95	1	0,9



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 l'immobile:

$$\text{€/mq } 700,00 \times 0,88 \times 0,9 \times \text{mq } 109,59 = \text{€ } 60.756,70$$

VALORE DI MERCATO € 60.756,70

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 11), 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 I° semestre 2021, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2022, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Siracusa, ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Periferica/VIE KENNEY – CARRUBBAZZA – ETNEA – PIEMONTE – FAVARA – CAMPANIA – STAZIONE – PUGLIA – BARI – ABRUZZO – LEVI – FREUD – MAZARA – SEGGIO - E.COLOMBO è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I Primo sem. 2021	450	650	Abitazioni di tipo economiche



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 con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 550,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 550,00 \times \text{mq } 109,59 = \text{€ } 60.274,50$$

VALORE DI MERCATO € 60,274,50

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 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2021	1,7	2,5	Abitazioni di tipo economico



Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,10 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 2,10 €/mq.

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 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 2,10 \text{ €/mq} \cdot 109,59 \text{ mq} = 230,14 \text{ €/mese}$$



Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 230,14 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 59.178,06 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 59,178,06

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 60.756,70 Euro

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

VALORE DI MERCATO 60.274,50 Euro

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

VALORE DI MERCATO 59.178,06 Euro

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

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 60.000,00

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

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Regolarizzazione urbanistica	€ 12.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 13.000,00



arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 47.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo



5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO													
<ul style="list-style-type: none">• <i>Immobilie:</i> Casa per civile abitazione con garage sita in via Isonzo, 44 Lentini (SR)													
<p><i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Lentini</p> <ul style="list-style-type: none">• foglio 91, Part. 5948, sub 2, Cat. A/4, Vani 4, piano 1,2.• foglio 91, Part. 5948, sub 1, Cat. C/6, Cons. 24 mq, piano T. <p>Descrizione <i>sintetica dei beni:</i> Casa per civile abitazione al primo e secondo piano con garage, di superficie commerciale complessiva pari a 109,59 mq.</p> <p><i>Stato di possesso:</i> Gli immobili risultano occupati.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i> ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2011 Registro Particolare 790 Registro Generale 4437 Pubblico ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 8548/3448 del 01/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2020 Registro Particolare 9644 Registro Generale 13139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1909/2020 del 30/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>													
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 60.000,00</u></p>													
<table><thead><tr><th colspan="3">Oneri a detrarre</th></tr></thead><tbody><tr><td>Regolarizzazione catastale</td><td style="text-align: right;">€</td><td style="text-align: right;">1.000,00</td></tr><tr><td>Regolarizzazione urbanistica</td><td style="text-align: right;">€</td><td style="text-align: right;">12.000,00</td></tr><tr><td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td><td style="text-align: right;">€</td><td style="text-align: right;">13.000,00</td></tr></tbody></table>		Oneri a detrarre			Regolarizzazione catastale	€	1.000,00	Regolarizzazione urbanistica	€	12.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€	13.000,00
Oneri a detrarre													
Regolarizzazione catastale	€	1.000,00											
Regolarizzazione urbanistica	€	12.000,00											
TOTALE SPESE A DETRARRE	€	13.000,00											
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 47.000,00</u></p>													



6. 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. 25 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, 21/02/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino

