

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Studio Tecnico di Ingegneria
ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Fallimentare

Procedura n. 54/1997 R.Fall. - Giudice Dott. Federico Maida

promossa da: Banco di Sicilia s.p.a. e intervenuti volontariamente ed ad
adiuvandum Banca Nazionale del Lavoro e Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro: [REDACTED] e di essi soci

Lentini, 01/06/2022

(Luogo e data)

L'ESPERTO

(Ing. C. Vecchio)



SOMMARIO

1. PROVVEDERE:	1
2. PREDISPORRE tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:.....	1
3. ALLEGARE a ciascuna relazione di stima:	4
4. DEPOSITARE telematicamente la perizia agli atti della procedura, mediante atto in formato strutturato conforme alle specifiche ministeriali, non oltre 90 giorni (salvo proroga che sarà concessa dal curatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato) dal conferimento dell'incarico;	4
5. RIFERIRE tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al fallito e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;	4
6. RIFERIRE inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegare prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro;	4
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	1
1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	3
2. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 1	6
3. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 2	25
4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 3	1
5. ALLEGATI.....	18
6. provvisorio allegati	20

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ciro VECCHIO, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 5, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo Giudice Dott.r Maida Federico per la procedura n. 54/1997 R.Fall del Registro Generale.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

1. PROVVEDERE:

- I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. 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;

2. PREDISPORRE tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

1. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- a) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

2. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:

- a) iscrizioni di ipoteche;
- b) trascrizioni di pignoramenti;

3. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili di pertinenza della massa fallimentare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR n. 380/2001, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX.. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della

stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

3. ALLEGARE a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

4. DEPOSITARE telematicamente la perizia agli atti della procedura, mediante atto in formato strutturato conforme alle specifiche ministeriali, non oltre 90 giorni (salvo proroga che sarà concessa dal curatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato) dal conferimento dell'incarico;

5. RIFERIRE tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al fallito e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

6. RIFERIRE inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegare prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in data 21/11/2019, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Come indicato nel verbale di giuramento, In data 16/12/2019 alle ore 16:00 venivano avviate le operazioni peritali con primo appuntamento presso il proprio studio tecnico.

Alla data prestabilita, nessuno si presentava all'appuntamento nonostante lo scrivente si era attivato in precedenza, al fine di rintracciare le parti. Da ricerche effettuate nel territorio, si apprendeva che il sig. ██████████ era deceduto in data 27/05/2018 come da certificato di morte aggiornato (Allegato 1), mentre la signora ██████████ si era trasferita presso il nuovo indirizzo, come da ulteriore certificato di residenza aggiornato (Allegato 2).

L'accesso agli immobili risultava infruttuoso, pertanto si procedeva con la redazione della presente relazione tecnica.

Quanto fin ora descritto, veniva riportato in apposito verbale (Allegato 3).

I. Identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I beni acquisiti all'attivo fallimentare risultano essere:

1. Casa in Lentini (SR) via Stradivario n.4 in NCEU fg 91 part 1326 sub 3 oggi fg 91 p.lla 7100 sub3;
2. Negozio in Lentini (SR) via F.lli Bandiera n.4/A in NCEU fg 91 part 53 sub 1-2-5 oggi fg 91 plla 8442 sub 6;
3. Terreni in Lentini (SR) c.da Bonvicino fg 19 par.lle 874-875-876-877-882-879.

II. Formazione dei lotti di vendita

Il compendio pignorato è costituito da fabbricati e terreni ricadenti nel tenere di Lentini ed in ragione della possibilità di proprietà esclusiva e al fine di facilitarne la vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire più lotti di vendita separati: data l'attuale unicità dei lotti, non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamento urbanistico e catastale.

Si procede dunque alla formazione di n. 3 singoli lotti di vendita:

Lotto	1				
Tipologia	Fabbricati				
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat
via Rossini	3	91	7100	3	A/4

Lotto	2				
Tipologia	Fabbricati				
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat
via F.lli Bandiera	T	91	8442	6	C/1

Lotto	3				
Tipologia	Fabbricati				
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat
c.da Bonvicino	-	19	874-875-876-877-882-879		Agrumeto

1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Dal controllo della documentazione, si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari delle unità immobiliari nell'ultimo ventennio, come da visure storiche (Allegato 4 - Allegato 6):

Lotto n.1

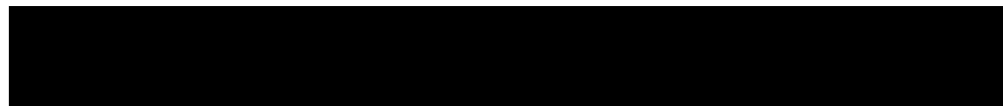
- Fabbricato NCEU di Lentini (SR) 91, p.lla 7100 sub 3 (ex p.lla 1326 sub 3 e sub 2) (Allegato 4)-

- Dal 24/06/1983 ad oggi

1.



2.



- Da impianto meccanografico al 24/06/1983

1.



Proprietario per 1/4.

2.



Proprietaria per 1/4.

3.



Proprietario per 1/4.

4.



Proprietaria per 1/4.

Lotto n.2

- Fabbricato NCEU di Lentini (SR) 91, p.lla 8442 sub 6 (Allegato 5)-

- Dal 19/11/1987 ad oggi

1.

[REDACTED]

Proprietario per 1/2.

2.

[REDACTED]

Proprietaria per 1/2.

- Dal 18/01/1985 al 19/11/1987

1.

[REDACTED]

Proprietario per 1/3.

2.

[REDACTED]

Proprietaria per 1/3.

3.

[REDACTED]

14/07/1936

- Da impianto meccanografico al 18/01/1985


1.

[REDACTED]


Lotto n.3

- **Terreno NCT di Lentini (SR) Foglio 91, p.lle 874-875-876-877-882-879 (Allegato 6)**

- **Dal 22/09/1986 ad oggi**

1. ;

Proprietario per 1/2.

2. 

Proprietaria per 1/2.

- **Da impianto meccanografico al 22/09/1986**

1. 

2. 

3. 

4. 

5. 

6. 

2. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 1

I. Individuazione dei beni

Il lotto1 è costituito da una casa per civile abitazione di tipologia “a torre ed in aderenza”, che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicata in:

Regione	Sicilia		
Comune:	Lentini	Provincia	Siracusa
Via	Via Stradivario angolo via Rossini		
Numero civico	4	CAP	96016
Zona	Centro storico		
Latitudine	37.28345N	Longitudine	15.00309E



Essa è ubicata nella parte più storica e centrale del Comune di Lentini (Immagine 1) e precisamente nella zona del centro urbano anteriore alla distruzione della guerra 1940/45 e zone che, anche se parzialmente ricostruire, conservano complessivamente la struttura anteguerra (Immagine 2).

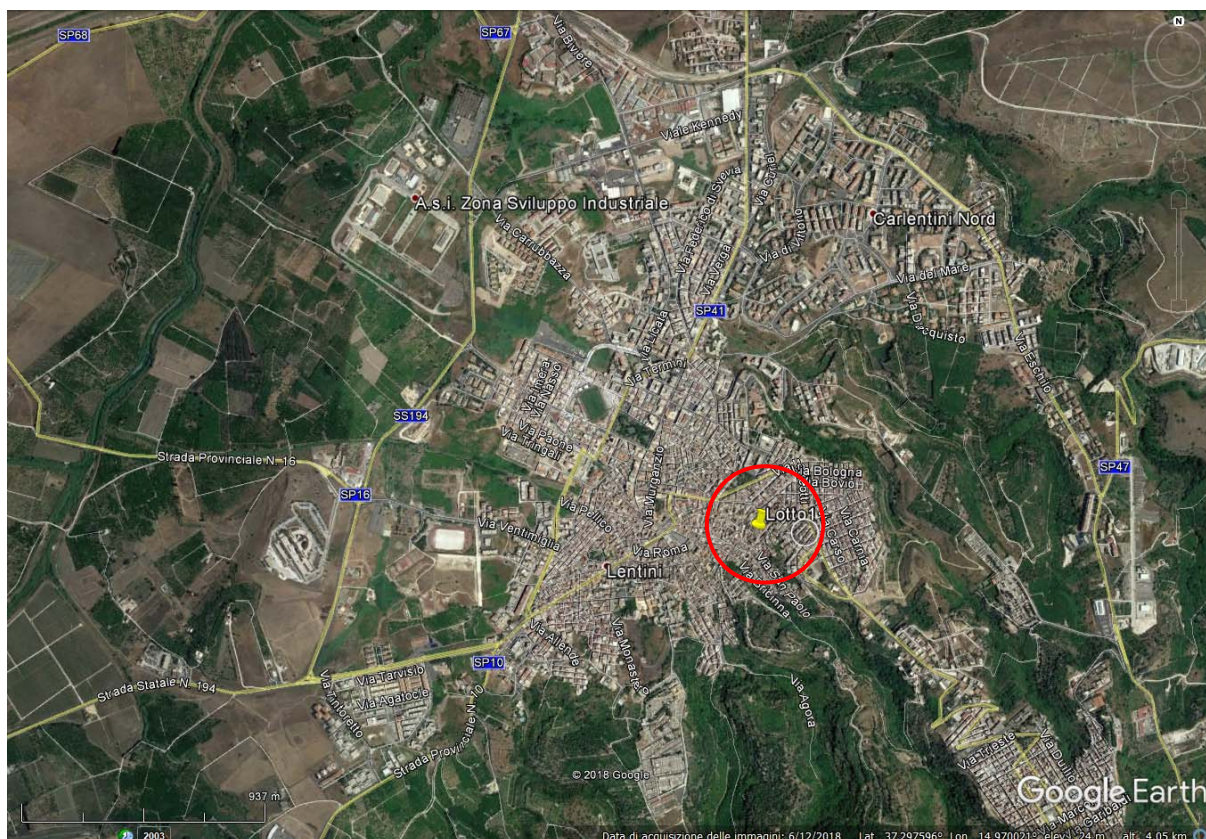


Immagine 1: vista di Lentini



Immagine 2: Reticolo stradale

Lo stesso ricade all'interno della zona A1-2 di cui all'art. 33 del vigente P.R.G. e per la suddetta zona, nonostante previsto dal vigente PRG, alla data attuale il comune di Lentini è sprovvisto del relativo piano particolareggiato di recupero. Inoltre nel verbale di delibera n. 144 del 03/08/2017, l'immobile oggetto di stima non rientra tra quelli espropriati da demolire per consolidamento del colle Tirone (quartiere Roggio e San Paolo).

1 - Generalità:

Alla zona "A" si applicano tutte le norme generali di cui ai titoli precedenti delle presenti norme.

2 - Classificazione delle Zone "A":

- Le zone classificate "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:
 - A0** - Nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico artistico ed architettonico;
 - A1** - Zone di interesse storico, che presentano una morfologia urbana di particolare pregio Ambientale, ed uno stato di degrado Urbanistico Edilizio;
 - A2** - Zone di interesse storico di recente formazione.

Art. 33 - Zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale. ZONA "A1".

1- La zona "A1" comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura ante-guerra.

2- Gli interventi nella zona "A1" hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;
- progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti ed il risanamento igienico edilizio delle residenze;
- prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere;

3- Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'Art. 32.

4- Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.

Il Piano Regolatore Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove sia il caso i limiti dei comparti.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare i mc./mq. 5 per la demolizione e ricostruzione.

L'altezza massima non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiori a metri 10,00.

5- In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.

In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma sono consentiti lavori di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia per i fabbricati costruiti dopo il 1945.

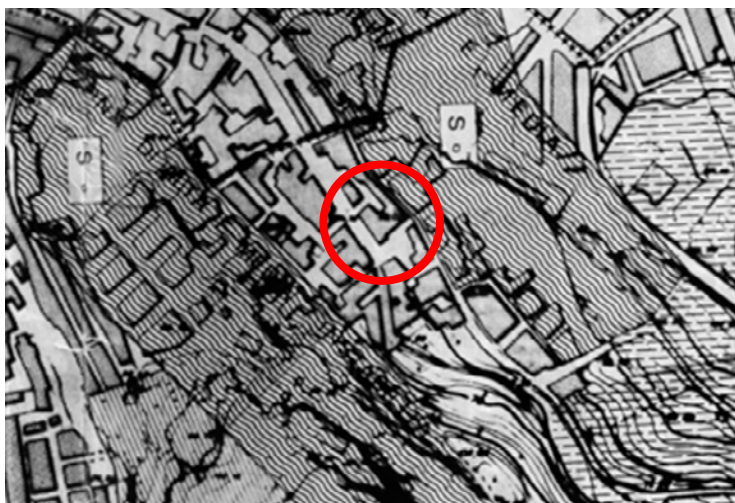


Immagine 3: PRG Comune di Lentini

In merito alle ai confini dello stesso e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi:

sul lato Nord ed Ovest via Stradivario, sul lato Sud via Rossini e sul lato Est ditta MIUZZO FRANCESCO nato a LENTINI (SR) il 24/08/1953

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 1

La struttura portante dell’immobile è del tipo in muratura in blocchi di tufo arenaria con solai in putrelle e blocchi di laterizio, copertura di tipo a terrazza calpestabile. L’unità immobiliare è raggiungibile dalla piazza principale del paese mediante la via San Paolo, che come le altre vie della zona, risultano poco agevoli per il transito veicolare. La zona precisamente è il cosiddetto quartiere “Roggio” nella zona archeologica del Castellaccio: nell’ultimo ventennio la zona è stata oggetto di un forte spopolamento ed abbandono del patrimonio edilizio, dovuto soprattutto al non proseguimento generazionale da parte di proprietari ed occupanti degli immobili, oltre che per questioni di comodità di raggiungimento degli stessi nonostante la recente realizzazione ed apertura della via di fuga ha reso più fruibile il quartiere. Alla data odierna nella zona risultano assenti anche i servizi più essenziali come trasporti, negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie.

Raggiungere l’immobile dal centro abitato del comune di Lentini risulta poco comodo anche per via di alcuni tratti di strada a ridotta carreggiata, talmente ridotta che due autovetture contemporaneamente hanno difficoltà e debbono indietreggiare per consentire l’una il passaggio dell’altra.

Nel dettaglio le superfici utili¹ (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m²]	Sup. coperta [m²]	Sup. scoperta [m²]	Sup. pertinenze [m²]
Piano terra				
camera	7,43	7,43	-	-
dis	1,16	1,16	-	-
wc	1,45	1,45	-	-
cucina	4,23	4,23	-	-
balcone	1,35	-	1,35	-
sup tot	15,62	14,27	1,35	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

¹ Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale ragguagliata in superficie commerciale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
abitazione	P2-3	14,27	40,56	-	-	1,00	40,56	-	-
balcone		1,35	-	5,94	-	0,30	-	1,78	-
Sup. Totale Σ		15,62	40,56	5,94	0,00		40,56	1,78	0,00

In definitiva:

Totale m ² superficie commerciale 42,34 (sup lorda 46,50 mq)		
Totale m ² comm. coperta 40,56 (sup lorda 40,56 mq)	Totale m ² comm. scoperta 1,78 (sup lorda 5,94 mq)	Totale m ² comm. pertinenze 0,00 (sup lorda 0,00 mq)

L'accesso all'immobile avviene dal portone in legno sul lato nord di via Stradivario; da planimetria in atti, l'immobile al suo interno si articola in una camera da letto (7,43 m²), un disimpegno (1,16 m²) un wc (1,45 m²) ed un vano adibito a cucina (4,23m²).



Foto 1 ingresso via stradivario 4



Foto 2 prospetto lato nord



Foto 3: prospetto lato Sud

Procedendo alla descrizione degli esterni, la facciata è stata rifinita con strato di rasatura colore grigio tipo RAL 7040 solamente al piano terra, di colore giallo scuro ai piani successivi e privo di rifinitura e con i blocchi di tufo ancora a vista il piano terzo; il portone di ingresso è in legno tinteggiato di tonalità tipo RAL 7024. Il marciapiede è realizzato con basole di pietra lavica.

III. Stato di possesso degli immobili

Agli attuali proprietari l'immobile era pervenuto con decreto di trasferimento per espropriazione immobiliare del 10/05/1972 trascritto a Siracusa il 14/02/1972 ai n.ri 16848 e 14084 e con decreto di trasferimento per espropriazione immobiliare del 24/11/1972 trascritto a Siracusa il 03/03/1973 ai n.ri 9639 e 8600.

Successivamente con Atto del 25/05/1981 rep n. 120706 e con atto del 24/06/1983 rep. n. 121712 a rogito entrambi di Notaio Maria Teresa MIANO, i coniugi ██████████ scioglievano la comunione con gli altri comproprietari degli immobili di cui al presente lotto e quelli al lotto successivo ovvero la casa sita in Lentini (SR) via Stradivario angolo via Rossini ed i terreni siti in contrada Buonvicino, il tutto come riportato negli appositi atti che lo scrivente ha visionato presso l'Archivio Notarile di Siracusa (SR).










Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati e non vi erano in corso contratti di alcuna natura.

IV. Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico degli acquirenti

Trattandosi di lotto indipendente ma inserito in contesto condominiale quindi costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale quali la manutenzione ordinaria (pulizia, illuminazione scala, ripristino facciate...) e la manutenzione straordinaria delle parti comuni.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile e visionabile sul sito del Comune di Lentini (<http://www.comune.lentini.sr.it/>), sono emersi vincoli di natura archeologica:



Legenda	
Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142	
Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)	
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)	
 Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)	
 Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboscimento - comma 1, lett. g)	
 Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)	
Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico	
Paesaggi Locali	
	
Limiti comunali	
	



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone A del PRG;
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.
- **carattere condominiale:** manutenzione delle parti comuni.

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 12):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:**
 1. TRASCRIZIONE del 11/06/1994 - Registro Particolare 7258 Registro Generale 9428 Pubblico ufficiale SARACENO SALVATORE Repertorio 94741 del 30/05/1994 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
 2. TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 17626 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB Repertorio 0 del 15/12/1995 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

3. ISCRIZIONE del 12/02/1996 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2130
Pubblico ufficiale PRETORE DI Repertorio 136/1995 del 25/10/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 06/04/1996 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5668
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 0 del 08/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 615 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 65 del 10/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 668 Registro Generale 6587
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 669 Registro Generale 6588
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 18689
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 136 del 25/10/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 810 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 6587 del 26/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
10. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 12701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 856 del 20/06/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. TRASCRIZIONE del 11/06/1994 - Registro Particolare 7258 Registro Generale 9428
Pubblico ufficiale SARACENO SALVATORE Repertorio 94741 del 30/05/1994
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
2. TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 17626

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB Repertorio 0 del 15/12/1995
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

3. ISCRIZIONE del 12/02/1996 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2130
Pubblico ufficiale PRETORE DI Repertorio 136/1995 del 25/10/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 06/04/1996 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5668
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 0 del 08/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 615 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 65 del 10/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 668 Registro Generale 6587
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 669 Registro Generale 6588
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 18689
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 136 del 25/10/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 810 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 6587 del 26/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
10. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 12701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 856 del 20/06/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con richiesta di accesso agli atti del 30/05/2022 (Allegato 7) presso l'UTC del Comune di Lentini (SR), dalle consultazioni della documentazione non risulta presentata alcuna istanza di autorizzazione edificatoria o sanatoria per l'immobile del presente lotto, inoltre non risulta essere mai stata presentata richiesta e rilasciato certificato di abitabilità.

Dall'ubicazione dell'immobile e dai particolari costruttivi rilevati è però possibile affermare che la sua epoca di costruzione è attestabile in data anteriore al 1942 e pertanto risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico.

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto delle planimetrie catastali (Allegato 8) con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo non è possibile determinare eventuali irregolarità riconducibili ad opere interne e diversa distribuzione degli spazi. Esternamente non si segnalano irregolarità edilizie.

Si evidenzia però una semplice irregolarità nelle risultanze catastali:

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Cognome: **BUDA** Nome: **ALFIO**
Data di Nascita: **13/11/1943**
Comune di Nascita: **LENTINI (SR)**
Codice Fiscale: **BDULFA43S13E532W**
Immobili nel comune di: **LENTINI** Codice: **E532**
Immobili individuati: **2**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprietà' per 1/2	LENTINI(SR) VIA STRADIVARIO n. 4 Piano 2 - 3	91	7100	3	Cat.A/4	02	4,5 vani	Euro: 111,55	12926	
<input type="radio"/>	F	Proprietà' per 1/2	LENTINI(SR) VIA FRATELLI BANDIERA n. 6 Piano T	91	8442	6	Cat.C/1	04	137 m ²	Euro: 955,19		

Effettuando la visura per l'immobile censito al foglio 91 plla 7100, il sub 3 risulta essere composto da piano secondo e piano terzo, ovvero le due planimetrie dei relativi piani sono rappresentate in un unico sub poiché appartenenti alla stessa ditta. L'elaborato grafico del sub 3 invece riporta soltanto la planimetria del piano terzo, e nessuna planimetria del piano secondo risulta presente in atti.

Per poter regolarizzare questa condizione occorre presentare, prima della vendita, l'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione vengono di seguito riportati:

catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese amministrative	€ 100,00
	Spese tecniche	€ 500,00	€ 634,40
			€ 734,40

VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 9).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'attestato di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, è da escludere nel 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.

Non potendo eseguire il rilievo dell'involucro edilizio così come delle componentistiche impiantistiche, lo scrivente è impossibilitato dal redigere tale attestazione.

IX. Valutazione del bene

Caso di valore dell'immobile nell'ipotesi di immobile nella probabile condizione di abusivo e sanabile.

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO"

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un *valore unitario* di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità ("max frequenza" nell'area presa in esame; oppure, meno spesso, per "max valore") e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i *coefficienti* relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli

relativi all'edificio β_i ed all'unità nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l'edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all'influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato "di riferimento", mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile e si stima l'immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [€/m^2] = \text{VAL RIF } [€/m^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell'immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE } [€] = \text{VAL CORR } [€/m^2] \times \text{SUP COMM } [m^2]$$

Coefficienti di zona α_i

ZONA - Coeff. posizionale α_1			ZONA - Coeff. funzionale α_2				
Caratteristica	Distanza misurata	α_1	Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -	
Centralità			POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale				
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m	1,092	Primaria	Fognatura	1,000	0,872	
	101 m < d < 300 m	1,043		Adduzione idrica	1,000	0,853	
	301 m < d < 500 m	1,022		Linea elettrica	1,000	0,875	
	501 m < d < 1,00 Km	1,012		Telefono	1,000	0,950	
	1,01 Km < d < 3,00 Km	1,006		Gas	1,000	0,950	
	Oltre i 3,01 Km	1,000					
Vicinanza			Secondaria				
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m	1,063	Secondaria	Scuole	1,008	1,000	
	11 m < d < 30 m	1,042		Giardini	1,018	0,998	
	31 m < d < 50 m	1,028		Linee di autobus	1,000	0,954	
	51 m < d < 100 m	1,012		Stazione ferroviaria	1,011	1,000	
	101 m < d < 500 m	1,006		Metropolitana	1,013	1,000	
	501 m < d < 1,00 Km	1,003		Musei	1,008	1,000	
	Oltre i 1,00 Km	1,000		Uffici pubblici	1,014	1,000	
ZONA - Coeff. estetico α_3			Terziaria				
Proprietà estetica	Presenza +		Terziaria	Negozi e superm.	1,000	0,872	
	Presenza -			Impianti sportivi	1,000	0,853	
Caratteristiche estetiche di Visuale			Terziaria	Cinema e teatri	1,000	0,875	
Elemento naturale predominante	1,033	1,000		Circoli e ritrovi	1,000	0,950	
Panoramicità generale	1,061	1,000		NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001	Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000	
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta				Primaria	Depuratori	0,989	1,000
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000			Centrali di energia	0,930	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000			Cimiteri	0,983	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002	Secondaria		Binari ferroviari	0,988	1,000
				Secondaria	Aeroporti	0,980	1,000
					Terziaria	Ospedali	0,992
			Terziaria			Carceri	0,982
				Terziaria		Discoteche	0,994
					Terziaria	Stadio	0,990
			Terziaria			Industrie	0,882

Coefficienti dell'edificio β_i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elektrico		1,000	0,988
Idraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,097
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	Nullo	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontali	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

UNITA' - Coeff. estetico γ_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004
Porte interne	0,992	1,000	1,008
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005
Rubineria	0,999	1,000	1,002
Infissi	0,991	1,000	1,009
Scuri	0,997	1,000	1,003

ZONA - Coeff. posizionale γ_3		ZONA - Coeff. dimensionale γ_4		EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Proprietà estetica prevalente		Taglio dimensionale		Opere	Descrizione	Quantità	
Caratteristiche estetiche di Visuale		S < 40,00 m ²		Demolizioni			
Strada	1,000	41,00 m ² < S < 50,00 m ²	1,008	Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9990
Giardino	1,003	51,00 m ² < S < 60,00 m ²	1,005	Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9992
Piazza	1,001	61,00 m ² < S < 80,00 m ²	1,000	Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9995
Veduta aperta	1,004	81,00 m ² < S < 100,00 m ²	0,999	Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Corte interna	0,991	101,00 m ² < S < 120,00 m ²	0,997	Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9991
Muri o muraglioni	0,990	121,00 m ² < S < 150,00 m ²	0,995	Ricostruzioni			
		151,00 m ² < S < 180,00 m ²	0,990	Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9996
		Oltre i 180,00 m ²	0,985	Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9997
				Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9998
				Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9998
					Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
				Tinteggiature	Quattro pareti	40 m ²	0,9999
				Finestre	Posa finestre	3 m ²	0,9980
					Solo verniciatura	3 m ²	0,9995
				Porte	Posa infisso	2 m ²	0,9990
					Solo verniciatura	2 m ²	0,9998
				Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
				Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
					Singolo punto completo	1 punto	1,000
				Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
					Singolo punto completo	1 punto	0,987
				Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, ckd	0,967
					Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
					Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
				Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2021, il valore minimo è di 490 €/m², il valore massimo è di 730€/m² per giungere ad un valore medio è di 610 €/m² (Immagine 4).

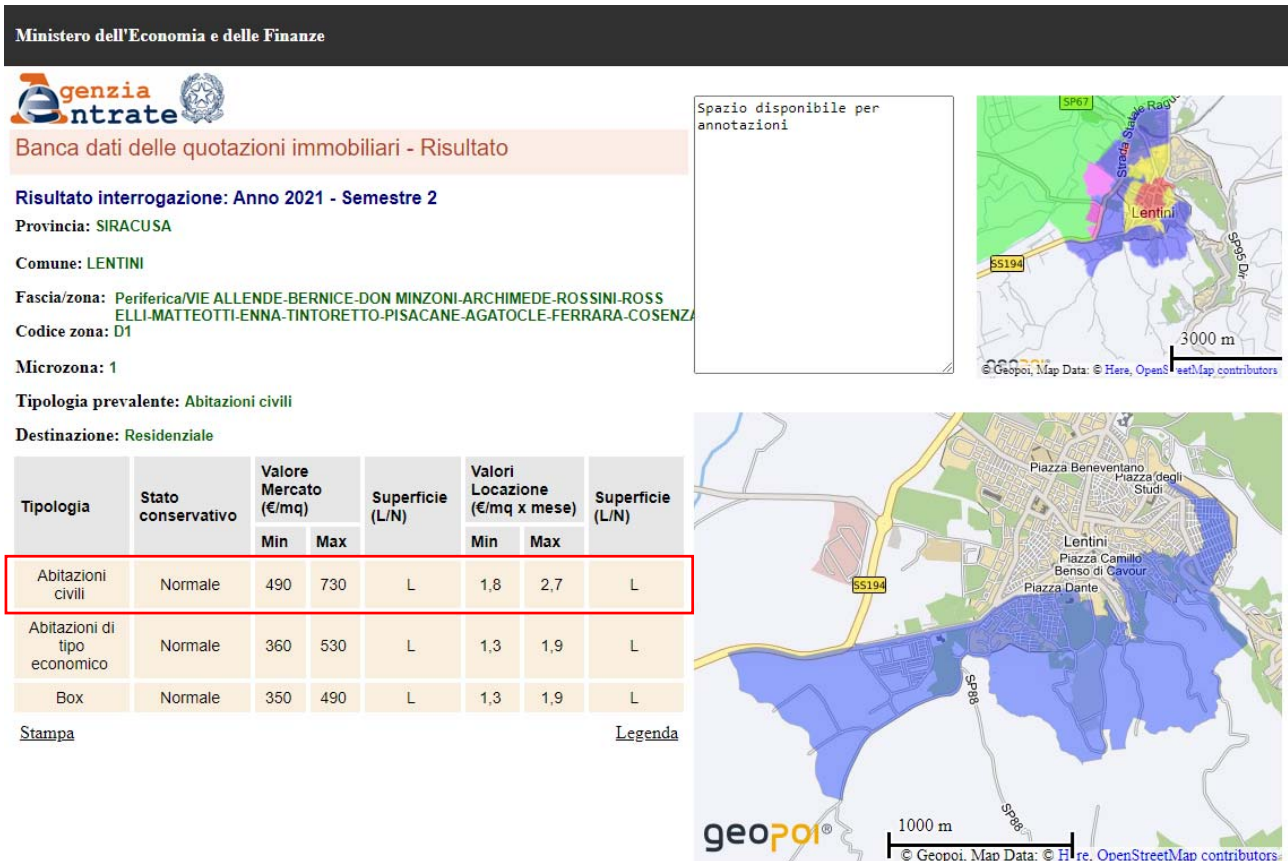


Immagine 4: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per il lotto 1 il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF	500,00 €/m ²
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,49
---------------------------	------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	244,83 €/m ²
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	42,34 m ²
--------------------	----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	10.366,64 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	100,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	1.200,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	900,00 €/anno
--------------	---------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4,50% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	20.000,00 €
----------------------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	10.366,64 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	20.000,00 €
	VALORE MEDIO	15.183,32 €

X. Divisibilità dei beni

Trattandosi per l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

-	[REDACTED]	
	Quota paria ad 1/2	7.591,66 €
-	[REDACTED]	
	Quota paria ad 1/2	7.591,66 €


Come indicato al paragrafo "Svolgimento dell'incarico", il sig. [REDACTED] risulta essere deceduto in data 27/05/2018 e nessuna trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risulta per il suddetto lotto

3. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 2

I. Individuazione dei beni

Il lotto 2 è costituito da un locale a piano terra, con relative pertinenze, ubicato in:

Lotto	2		
Regione	Sicilia		
Comune:	Lentini	Provincia	Siracusa
Via	Via Fratelli Bandiera		
Numero civico	4/B	CAP	96016
Zona	Centro storico		
Latitudine	37.28764N	Longitudine	14.99735E



L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona residenziale prossima al centro storico della città di Lentini (SR); nell'immediate vicinanze zona sono diffusi i servizi come negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie.

La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa e centrale che è possibile raggiungere facilmente a piedi il centro del paese, la villa comunale oltre che uffici, scuole ed attività commerciali.

Nel complesso, detto immobile è ubicato nella parte centrale e prossima al centro storico del Comune di Lentini e precisamente nella zona interessata da agglomerati e complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'interesse storico e naturale. La sua posizione ricade all'interno del reticolo stradale definito dalle vie Garibaldi, F.lli Bandiera e Bosco Cappuccio.



Immagine 5 immagine aerea di Lentini (SR)



Immagine 6: Reticolo stradale

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B3 "Centro urbano intensivo", come meglio indicato nell'immagine successiva.



Immagine 7: PRG Comune di Francofonte

La suddetta zona di Lentini è normata dall'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

Art. 38 Centro urbano con edilizia intensiva (B3).

1- La zona B3 comprende le aree parzialmente edificate e parzialmente urbanizzate di recente formazione e comunque costruite nell'ultimo ventennio.

Queste sono caratterizzate da tipologie con edifici plurifamiliari.

2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5

4- I lotti interclusi 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. e l'altezza massima di m. 11;

b) per i lotti di terreno aventi 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 e 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 nel caso di costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate.

8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 16,50 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 dalle legge sismica.

9- Piani fuori terra massimo cinque.

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) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq è ammesso ampliamento fino a tale valore;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni;
- n) garages di uso pubblico.

I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il lotto 2 della presente relazione è costituito da un locale commerciale a piano terra sito nel Comune di Lentini (SR) raggiungibile sia dall'ingresso su strada principale che da cortile privato.

In merito alle ai confini dello stesso e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi:

- sul lato Nord con ditte TURCO ALBERTO nato a LENTINI (SR) il 06/01/1980 cf TRCLRT80A06E532E, TURCO ALESSANDRA nata a LENTINI (SR) il 06/04/1977 cf TRCLSN77D46E532R e TURCO GIORGIO nato a LENTINI (SR) il 24/11/1982 cf TRCGRG82S24E532V
- sul lato Est POLLARA GIUSEPPE nato a CATANIA (CT) il 29/01/1982
- sul lato Ovest con via F.lli Bandiera

- sul lato Ovest con ditta D'AVOLA MAURIZIO nato a LENTINI (SR) il 05/03/1968

Nel dettaglio le superfici utili² (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano terra				
negozio	134,45	134,45	-	-
wc	3,33	3,33	-	-
sup tot	137,78	137,78	0,00	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”. In particolare il Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal titolo “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” definisce il parametro unitario di riferimento che viene identificato nel **metro quadrato commerciale**. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

² Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Locali accessori

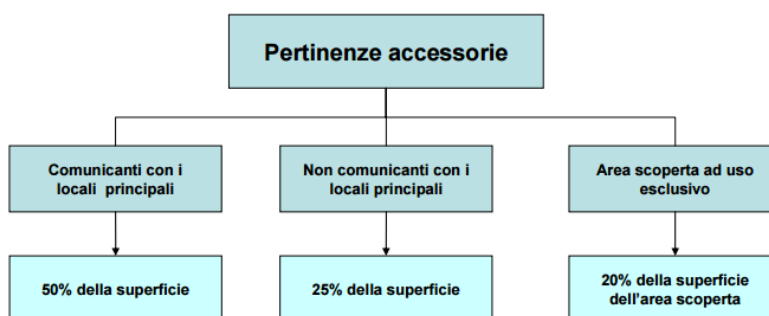
Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.



In definitiva:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
negozio	PT	134,45	167,87	-	-	1,00	167,87	-	-
Sup. Totale Σ		134,45	167,87	0,00	0,00		167,87	0,00	0,00

All'immobile è possibile accedere dalla via Fratelli Bandiera distintamente sia dal civico 6 che dal civico 4; dal primo ingresso si accede direttamente all'unico vano adibito a negozio mentre dal civico 4, da un cancello comune, si accede prima ad un cortile e successivamente all'immobile.

All'interno del negozio vi è un servizio wc, unico per tutto il negozio e dotato di infisso esterno tipo finestra.



Foto 4



Foto 5

Esternamente la facciata si presenta in buono stato di conservazione, rivestita con lastre di pietra sino all'altezza di circa 3.00 m. Gli infissi esterni hanno una saracinesca in ferro e le finestre nel cortile hanno una grada di protezione contro le effrazioni.

Il marciapiede è abbastanza largo, rivestito con cigliatura in pietra lavica e mattonelle in cemento; l'ingresso dal civico 6 presenta n.3 gradini con alzata accentuata mentre l'ingresso dal cortile non ha elevata altezza da terra.

Complessivamente il locale ha ampiezza adeguata alla destinazione d'uso e sufficiente aria e luce esterna, risultando ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

II. Stato di possesso degli immobili

Il bene di cui al presente lotto, è pervenuto ai coniugi ██████████ per atto ricevuto dal Notaio Salvatore Saraceno in data 19/11/1987 e registrato a Lentini (SR) il 04/12/1987 ai nn. 7924/1987.

Tale immobile era pervenuto alle signore ██████████ per successione della loro madre ██████████ giusta denuncia di successione n. 5011 vol 85.










Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati e non vi erano in corso contratti di alcuna natura.

III. Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico e non opponibili

Trattandosi di lotti non indipendente ed essendo costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale quali le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

Dalla verifica del “Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012” disponibile e visionabile sul sito del Comune di Lentini (<http://www.comune.carlentini.sr.it/index.php/98-territorio-e-ambiente/92-piano-paesaggistico>), non sono emersi vincoli di natura paesaggistica o di regime normativo.



Legenda	
Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142	
Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)	
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)	
 Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)	
 Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboscimento - comma 1, lett. g)	
 Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)	
Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico	
Paesaggi Locali	
Limiti comunali	



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone B del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.38;
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il portone di ingresso e la corte interna.

IV. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:**
 1. TRASCRIZIONE del 25/01/1991 - Registro Particolare 1914 Registro Generale 2263 Pubblico ufficiale DOMENICO INCONTRO Repertorio 46140/7095 del 27/12/1990 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 2. TRASCRIZIONE del 13/05/1992 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 8581 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 433/170 del 05/11/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 11/06/1994 - Registro Particolare 7258 Registro Generale 9428
Pubblico ufficiale SARACENO SALVATORE Repertorio 94741 del 30/05/1994
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
4. TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 17626
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB Repertorio 0 del 15/12/1995
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
5. ISCRIZIONE del 12/02/1996 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2130
Pubblico ufficiale PRETORE DI Repertorio 136/1995 del 25/10/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 06/04/1996 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5668
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 0 del 08/03/1996
7. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 615 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 65 del 10/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 18689
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 136 del 25/10/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
10. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 12701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 856 del 20/06/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 17626
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB Repertorio 0 del 15/12/1995
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
2. ISCRIZIONE del 12/02/1996 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2130
Pubblico ufficiale PRETORE DI Repertorio 136/1995 del 25/10/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 06/04/1996 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5668
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 0 del 08/03/1996
4. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 615 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 65 del 10/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 18689
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 136 del 25/10/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 12701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 856 del 20/06/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

V. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con richiesta di accesso agli atti del 30/05/2022 (Allegato 7) presso l'UTC del Comune di Lentini (SR), dalle consultazioni della documentazione non risulta presentata alcuna istanza di autorizzazione edificatoria o sanatoria per l'immobile del presente lotto, inoltre non risulta essere mai stata presentata richiesta e rilasciato certificato di abitabilità.

Dall'ubicazione dell'immobile e dai particolari costruttivi rilevati è però possibile affermare che la sua epoca di costruzione è attestabile in data anteriore al 1967 e pertanto risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico. Trattandosi di immobili ricadenti all'epoca della loro realizzazione all'esterno del perimetro urbano dell'epoca, facilmente identificabili dalla tipologia costruttiva e dai materiali impiegati, ai possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico essendo stati realizzati in data antecedente al 1° settembre del 1967 (l. 765/1967).

VI. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto delle planimetrie catastali (Allegato 10) con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo non è possibile determinare eventuali irregolarità riconducibili ad opere interne e diversa distribuzione degli spazi.

VII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;

- da interrogazione del “CEFA - Catasto energetico fabbricati” della Regione Sicilia, per i dati catastali dell’immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 11).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l’attestato di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, è da escludere nel caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all’art. 3 co. III.

Non potendo eseguire il rilievo dell’involucro edilizio così come delle componentistiche impiantistiche, lo scrivente è impossibilitato dal redigere tale attestazione.

VIII. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un *valore unitario* di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i *coefficienti* relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all’**edificio** β_i ed all’**unità** nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il *coefficiente globale (CG)*, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il *valore dell’immobile*

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$

Coefficienti di zona α_1

ZONA - Coeff. posizionale α_1		
Caratteristica	Distanza misurata	α_1
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m	1,092
	101 m < d < 300 m	1,043
	301 m < d < 500 m	1,022
	501 m < d < 1,00 Km	1,012
	1,01 Km < d < 3,00 Km	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m	1,063
	11 m < d < 30 m	1,042
	31 m < d < 50 m	1,028
	51 m < d < 100 m	1,012
	101 m < d < 500 m	1,006
	501 m < d < 1,00 Km	1,003
	Oltre i 1,00 Km	1,000

ZONA - Coeff. estetico α_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

ZONA - Coeff. funzionale α_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
Terziaria	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

Coefficienti dell'edificio β_1

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Idraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,097
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico β_2				EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico	Nulla	Basso	Medio	Totale	
Elemento facciata								
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988				
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995				
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994				
Stato dei frontali	1,000	0,997	0,992	0,988				
Elemento tetto piano								
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995				
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995				
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993				
Elemento tetto a falde								
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995				
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991				
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993				
Elemento edificio strutture								
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950				
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950				
Elemento edificio impianti								
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980				
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984				


Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1					ZONA - Coeff. posizionale γ_3		ZONA - Coeff. dimensionale γ_4		
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima	Proprietà estetica prevalente		Taglio dimensionale		
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018	Caratteristiche estetiche di Visuale Strada 1,000 Giardino 1,003 Piazza 1,001 Veduta aperta 1,004 Corte interna 0,991 Muri o muraglioni 0,990		S < 40,00 m ²		1,015
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018			41,00 m ² < S < 50,00 m ²		1,008
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015			51,00 m ² < S < 60,00 m ²		1,005
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016			61,00 m ² < S < 80,00 m ²		1,000
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038			81,00 m ² < S < 100,00 m ²		0,999
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008			101,00 m ² < S < 120,00 m ²		0,997
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012			121,00 m ² < S < 150,00 m ²		0,995
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026			151,00 m ² < S < 180,00 m ²		0,990
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023			Oltre i 180,00 m ²		0,985
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143					

UNITA' - Coeff. estetico γ_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004
Porte interne	0,992	1,000	1,008
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002
Infissi	0,991	1,000	1,009
Scuri	0,997	1,000	1,003

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2021, il valore medio è di 1.150,00 €/m² (Immagine 4).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE STADIO-N.SAURO-GARIBALDI-CONTE ALAIMO-LISSO-S.PELLIC
O-LIBERTA-ROMA-IMOLA-F.BANDIERA-PERUGIA-VESPUCCI-GENOVA-P.CAVOU

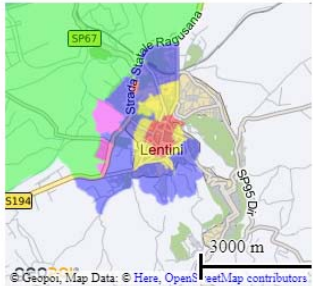
Codice zona: B3

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	340	500	L	1,6	2,4	L
Negozi	Normale	900	1400	L	5,3	8,7	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)

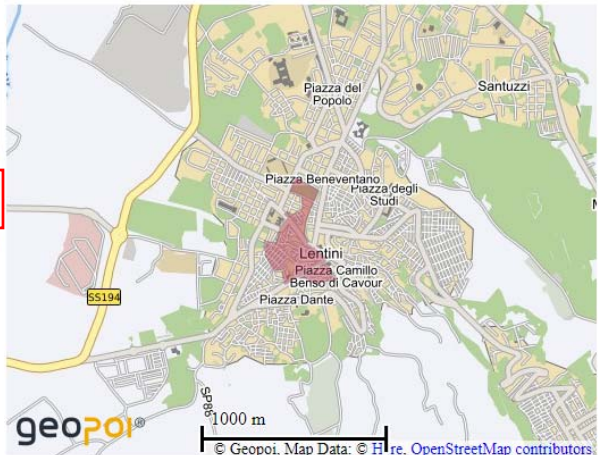


Immagine 8: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per il lotto 3b il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF
400,00 €/m²

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)
1,09

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	435,48 €/m ²
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	167,87 m ²
--------------------	-----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	73.103,26 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b/r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	450,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	5.400,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	4.050,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 5,50% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	73.636,36 €
----------------------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	73.103,26 €
VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	73.636,36 €
VALORE MEDIO	73.369,81 €

IX. Divisibilità dei beni

Trattandosi per l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

-	[REDACTED]	
	Quota paria ad 1/2	36.684,91 €
-	[REDACTED]	
	Quota paria ad 1/2	36.684,91 €

Come indicato al paragrafo "Svolgimento dell'incarico", il sig. [REDACTED] risulta essere deceduto in data 27/05/2018 e nessuna trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risulta per il suddetto lotto.

4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 3

I. Individuazione dei beni

Il lotto 3 è costituito da terreni, ubicati in:

Regione	Sicilia		
Comune:	Lentini	Provincia	Siracusa
Via	c.da Buonvicino		
Numero civico	sn	CAP	96016
Zona	Esterna, agricola		
Latitudine	37.26092N	Longitudine	14.89955E

Nel complesso, detti immobili sono ubicati nella parte più esterna del Comune di Carlentini e precisamente nella zona prevalentemente destinata all'agricoltura.



Immagine 9: ripresa aerea Google earth

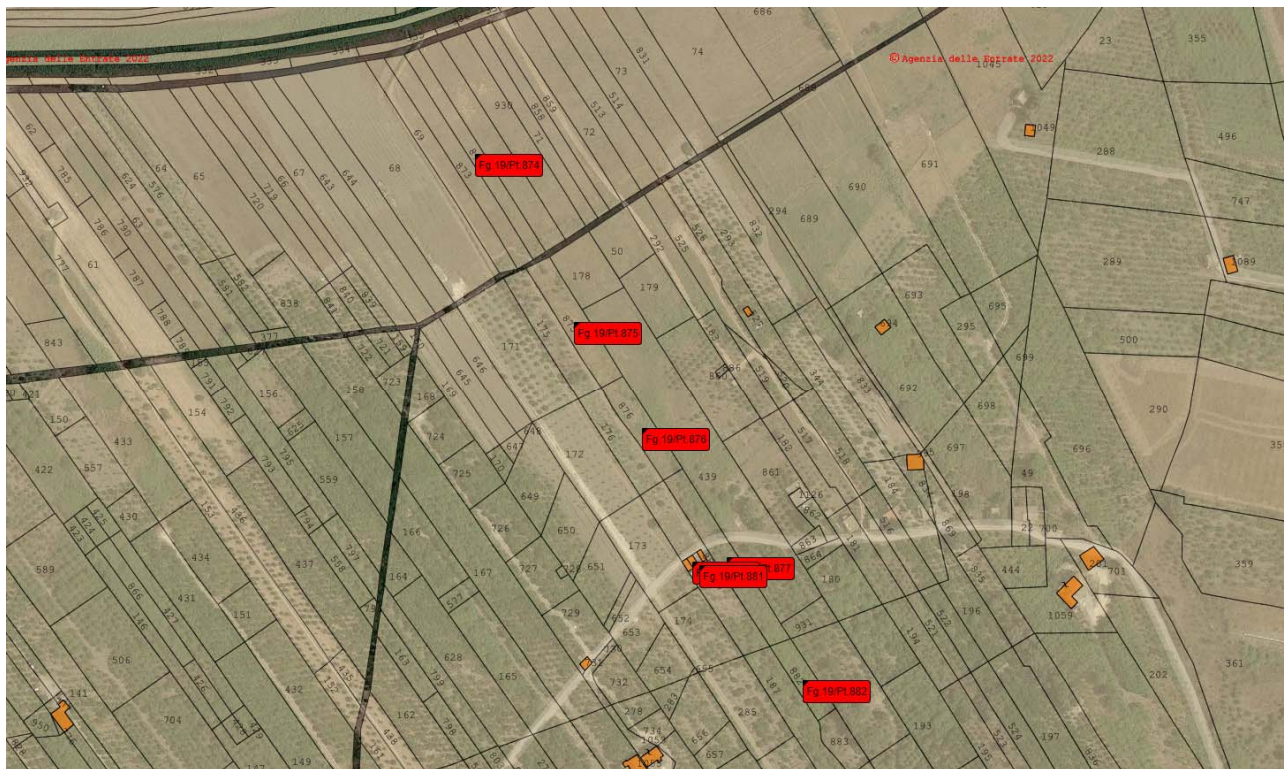


Immagine 10: EDM di lentini (SR) fg 19

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **E "ZONE AGRICOLE"**: la suddetta zona di Lentini è normata **dall'art. 53** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

CAPO VII- Zone agricole "E".

Art. 53 - Generalità e classificazione delle zone "E".

1- Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2- In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;
- b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di mq. 300, quando la dimensione dell'azienda le richieda a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari, dell'impegno mediante Atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

Le zone agricole sono così suddivise:

E - zone agricole normali;

E1 - zone agricole di salvaguardia ambientale.

Art. 54 - Zone agricole normali (E).

1 - Tali zone riguardano gli ambiti agricoli senza particolari limitazioni.

2 - Per le ville, le case padronali di campagna e per le cascine con valore ambientale, contrassegnate con un perimetro nelle tavole di P.R.G. 1:5000, valgono le modalità e le possibilità di intervento indicate all'art. 32 delle presenti norme.

3 - Nei complessi edilizi sparsi sul territorio, denominate "MASSERIE", per il loro carattere ambientale, per la salvaguardia, il riuso del patrimonio edilizio esistente, tale da consentire il suo funzionale reinserimento nelle attività produttive agricole moderne, si applica la seguente normativa d'intervento.

Per la copertura dei fabbisogni edilizi ambientali nelle unità immobiliari agricole, singole o associative, in via prioritaria deve procedersi alla ristrutturazione ed ammodernamento del patrimonio esistente e solo successivamente sarà consentita, per la copertura del

fabbisogno stesso la costruzione di nuovi edifici, ferme restando normative regionali e nazionali vigenti.

4 - Si applicano per tali zone per le nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiario mq./mq.:
 - nelle abitazioni 0.01
 - nelle attrezzature 0.05
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:
 - per abitazioni mc./mq. 0.03
- c) altezza massima metri 7.50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;
- d) distanza minima dei confini metri 10.

I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Bonvicino nel Comune di Lentini. In ordine sono meglio identificati:

1. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 874, qualità pascolo, superficie catastale di 1.188 mq;
2. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 875, qualità seminativo, superficie catastale di 1.052 mq;
3. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 876, qualità agrumeto, superficie catastale di 858 mq;
4. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 877 qualità agrumeto, superficie catastale di 1.363 mq;
5. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 879 qualità agrumeto, superficie catastale di 19 mq;
6. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 881 qualità agrumeto, superficie catastale di 70 mq;
7. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 19 p.la 882 qualità agrumeto, superficie catastale di 600 mq;

Dal confronto delle riprese aeree di Google Maps e la mappa del foglio 19 del NCEU di Lentini (SR) nonché il sopralluogo effettuato, non è possibile riscontrare la corrispondenza di sagoma delle particelle poiché privi di confini materializzati.

Gli stessi ricadono, nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “ZONE DEL VERDE AGRICOLO”, come da certificato di destinazione urbanistica ().

Nonostante in visura catastale vengano riportate differenti tipologie colturali per ogni singola particella, i terreni hanno prevalentemente oramai prevalenza colturale seminativo poiché abbandonati da molto tempo.

In merito alle ai confini dello stesso e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi:



L'accesso ai luoghi risultava impedito dalla presenza di accessi carrabili interdetti da barre in ferro con lucchetti:



Foto 6 ingresso da strada comunale 4



Foto 7 ingresso SS385

Nonostante l'accesso ai luoghi era impedito, lo scrivente riusciva a contattare e recuperare informazioni direttamente dai proprietari limitrofi: in tale circostanza veniva riferito dello stato completo di abbandono con vegetazione totale e spontanea di rovi e il crollo del fabbricato rurale.

II. Stato di possesso degli immobili

Agli attuali proprietari l'immobile era pervenuto con decreto di trasferimento per espropriazione immobiliare del 10/05/1972 trascritto a Siracusa il 14/02/1972 ai n.ri 16848 e 14084 e con decreto di trasferimento per espropriazione immobiliare del 24/11/1972 trascritto a Siracusa il 03/03/1973 ai n.ri 9639 e 8600.

Successivamente con Atto del 25/05/1981 rep n. 120706 e con atto del 24/06/1983 rep. n. 121712 a rogito entrambi di Notaio Maria Teresa MIANO, i coniugi ██████████ scioglievano la comunione con gli altri comproprietari degli immobili di cui al presente lotto e quelli al lotto1, il tutto come riportato negli appositi atti che lo scrivente ha visionato presso l'Archivio Notarile di Siracusa (SR).


Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati e non vi erano in corso contratti di alcuna natura.

III. Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico e non opponibili


Trattandosi di lotti indipendenti ma essendo implicitamente costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale quale le spese di gestione del cancello di accesso e la manutenzione delle stradelle.


Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile e visionabile sul sito del Comune di Carlentini (<http://www.comune.carlentini.sr.it/index.php/98-territorio-e-ambiente/92-piano-paesaggistico>), sono emersi vincoli di natura paesaggistica ed archeologico.


Legenda


 Limiti comunali


Vincoli e aree archeologiche

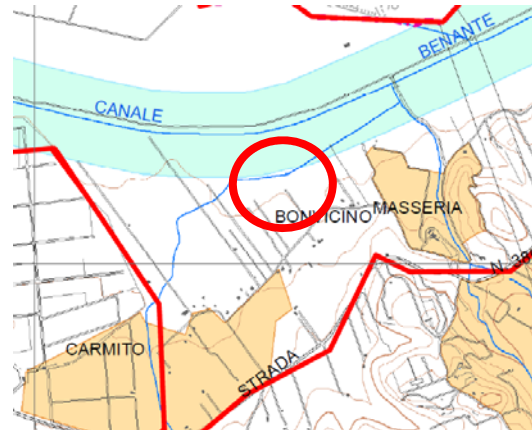
 Area demaniale

 Vincolo archeologico ex art.10 D.lgs. 42/04 (vincolo diretto)

 Vincolo archeologico ex art.10 D.lgs. 42/04 - Aree di protezione con prescrizioni contenute nel decreto amministrativo (vincolo indiretto)

 Area di interesse archeologico, art. 142 lett.m) D.lgs. 42/04

 125 Riferimento alla relativa scheda archeologica




Legenda


Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)





D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.


D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142


 Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)

 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)


 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)

 Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)

 Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboscimento - comma 1, lett. g)

 Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)

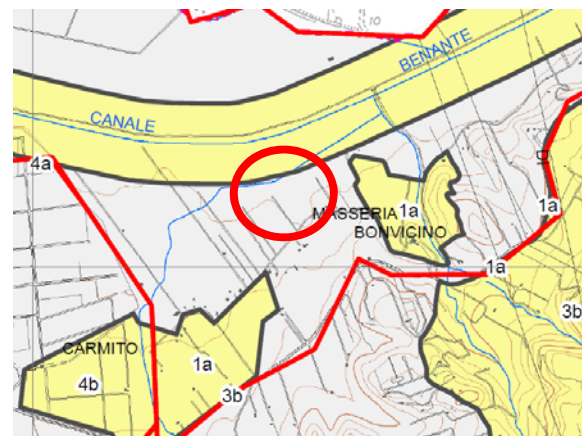
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)

 Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico

Paesaggi Locali



Limiti comunali



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone E del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.29;
- **carattere paesaggistico/archeologico** dovuto all'ubicazione dei terreni all'interno delle zone del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012";
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il cancello di ingresso e la stradella interna.

IV. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 12):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:**

1. TRASCRIZIONE del 11/06/1994 - Registro Particolare 7258 Registro Generale 9428
Pubblico ufficiale SARACENO SALVATORE Repertorio 94741 del 30/05/1994
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
2. TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 17626
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB Repertorio 0 del 15/12/1995
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
3. ISCRIZIONE del 12/02/1996 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2130
Pubblico ufficiale PRETORE DI Repertorio 136/1995 del 25/10/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 06/04/1996 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5668
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 0 del 08/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 615 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 65 del 10/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 668 Registro Generale 6587
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 669 Registro Generale 6588
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 18689
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 136 del 25/10/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 810 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 6587 del 26/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

10. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 12701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 856 del 20/06/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. TRASCRIZIONE del 11/06/1994 - Registro Particolare 7258 Registro Generale 9428
Pubblico ufficiale SARACENO SALVATORE Repertorio 94741 del 30/05/1994
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
2. TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 17626
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB Repertorio 0 del 15/12/1995
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
3. ISCRIZIONE del 12/02/1996 - Registro Particolare 268 Registro Generale 2130
Pubblico ufficiale PRETORE DI Repertorio 136/1995 del 25/10/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 06/04/1996 - Registro Particolare 566 Registro Generale 5668
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 0 del 08/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 615 Registro Generale 6137
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 65 del 10/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 668 Registro Generale 6587
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 27/04/1996 - Registro Particolare 669 Registro Generale 6588
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 26/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 14/12/2015 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 18689
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 136 del 25/10/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 810 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale PRETURA DI LENTINI Repertorio 6587 del 26/04/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

10. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 12701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 856 del 20/06/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

V. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dai colloqui con gli uffici preposti dell'ufficio tecnico del comune di Lentini, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio, nessuna documentazione risulta mai essere stata presentata con le titolarità riportate nei documenti ipocatastali.

VI. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dalle verifiche catastali e dai rilievi effettuati, è emersa la presenza di un fabbricato rurale diruto e parzialmente demolito.

In passato i fabbricati rurali erano censiti esclusivamente nel Catasto Terreni, proprio perché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di autonoma capacità reddituale. Ciò aveva dato luogo a molti problemi in relazione a quei fabbricati che perdevano i requisiti di ruralità, perché non più utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola. Il caso più frequente è quello della cascina venduta dall'agricoltore a un soggetto che la utilizza come seconda casa.

In seguito, la legge ha introdotto l'obbligo di censire i fabbricati rurali al catasto fabbricati, con le stesse modalità previste per le costruzioni urbane. Dopo numerosi rinvii, il termine per l'accatastamento di tutti i fabbricati rurali esistenti è scaduto il 30 settembre 2012. Entro tale data dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultavano iscritti solo al catasto terreni, con conseguente attribuzione della rendita catastale. Contemporaneamente poteva essere presentata un'autocertificazione del proprietario relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità, con la procedura prevista dal decreto del Ministero dell'Economia del 26 luglio 2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/T/2012. Dopo vari ondeggiamenti, la legge ha stabilito che i fabbricati rurali vengono iscritti in catasto secondo le qualità e classi ordinarie, in base alle caratteristiche dell'immobile, e non necessariamente nelle categorie D/10 e A/6, come previsto in precedenza. La sussistenza dei requisiti di ruralità risulta nella banca dati catastale mediante apposizione della specifica annotazione, ed è riscontrabile anche nella relativa visura.

La presentazione della dichiarazione relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità entro il termine del 30 settembre 2012 consentiva di qualificare il fabbricato come rurale ai fini fiscali, ai fini dell'applicazione delle specifiche agevolazioni.

Per i fabbricati che acquisiscono i requisiti di ruralità a partire dal 1° ottobre 2012, è la dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità deve essere presentata entro 30 giorni, con la stessa procedura, e ad essa consegue l'apposizione dell'annotazione nella banca dati catastale. Ciò è possibile anche per i fabbricati rurali per i quali i requisiti di ruralità erano già presenti al 30 settembre 2012, ma il mancato rispetto del termine comporta l'inapplicabilità delle agevolazioni relative all'Imu 2012 e all'Ici per i cinque anni precedenti. La dichiarazione di ruralità produce dunque effetti solo dal momento in cui viene apposta l'annotazione in catasto.

Fra gli altri, devono essere dichiarati al Catasto dei Fabbricati le costruzioni ancora censite al Catasto dei Terreni con le seguenti destinazioni:

- i. Fabbricato promiscuo*
- ii. Fabbricato rurale*
- iii. Fabbricato rurale diviso in subalterni*
- iv. Porzione da accertare di fabbricato rurale*
- v. Porzione di fabbricato rurale*
- vi. Porzione rurale di fabbricato promiscuo*

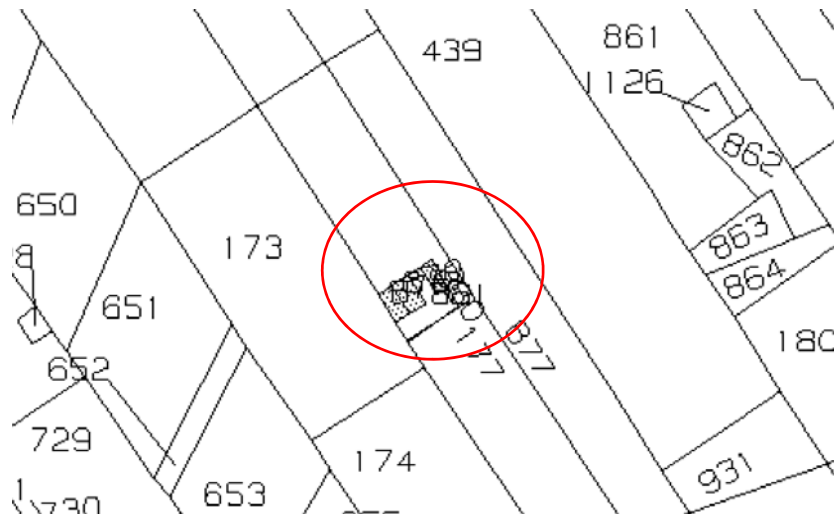
In caso di omessa dichiarazione, qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento, gli Uffici provinciali - Territorio avviano l'accertamento e quando verificano che il soggetto obbligato è inadempiente, procedono alla regolarizzazione catastale dell'immobile con oneri a carico del soggetto stesso, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Dall'apposito servizio dell'Agenzia delle Entrate è possibile verificare se i fabbricati rurali sono stati oggetto di accertamento da parte dell'ufficio stesso: nessun fabbricato rurale risulta essere stato censito.

Se non in grado di produrre reddito, sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei Fabbricati le seguenti costruzioni censite al Catasto dei Terreni:

- i. manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati*
- ii. serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale*
- iii. vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni*
- iv. manufatti isolati privi di copertura***
- v. tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi*
- vi. manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo*
- vii. fabbricati in corso di costruzione-definizione*
- viii. fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabente).*

In questi casi è comunque opportuno fare una specifica segnalazione, mediante il servizio online Contact center dell'Agencia o utilizzando il modulo di segnalazione - pdf (da consegnare a mano o inviare per posta all'ufficio provinciale competente).





VII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato.

Il DM 26/06/2005 ha introdotto alcune tipologie di edifici esclusi dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica ovvero gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo).

Alla luce di quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha redatto tale attestazione.

VII. Valutazione del bene

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, in base alla sua destinazione urbanistica, si è proceduto inizialmente a ricercare i dati "Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2011" disponibile all'indirizzo

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/?page=schedefabbricatieterreni> che per il territorio di Lentini, terreni tipo Agrumeto, risulta assegnare un Valore Agricolo di 38500,00 (€/Ha) ovvero 3,85 €/mq, valore oramai poco allineato all'attuale mercato.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 27/01/2012

n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Dal confronto delle caratteristiche del fondo con quelle di terreni affini a quello di cui trattasi ed aventi la stessa destinazione urbanistica, se ne deduce che il valore che allo stato attuale si può attribuire al fondo equivale al valore venale, ovvero, a quel valore che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita ovvero un valore medio a metro quadro pari a 0,65 €/mq.

Nel caso specifico, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili quali:

- 1) posizione prossima al centro abitato che rende l'area di diretto utilizzo;
- 2) fondo in assenza di pendenza;
- 3) presenza di impianto di irrigazione e dotazione idrica;
- 4) viabilità interna

si è ritenuto plausibile attribuire un coefficiente deprezzativo determinando, con adeguato grado di sicurezza, il valore al metro quadro del fondo in esame.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria quindi a:

VAL CORRETTO	0,50 €/m ²
--------------	-----------------------

che moltiplicato per il valore della superficie rilevata

Superficie Comm.le	5.131,00 m ²
--------------------	-------------------------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima:

VALORE IMMOBILE	2.565,50 €
-----------------	------------

Com'è noto, la superficie nominale catastale riportata nella visura catastale può non coincidere necessariamente né con la superficie reale, cioè quella effettivamente rilevabile in campagna, né con la superficie grafica, cioè quella misurabile sull'estratto di mappa. Ma ciò non significa che "non

rappresenta la reale situazione dei luoghi". A parte le procedure stabilite dall'Agazia del Territorio nel caso in cui emergano discordanze tra le superfici nominali e quelle reali, a seconda che tali discordanze superino o meno una soglia del 20% (cfr. Circ. MinFin 30/10/1989 n. 5), sotto il profilo di stima questa particolare discrasia tecnica non è causa di illegittimità della procedura, occorre quindi che i contorni dell'area frazionata corrispondano a quelli previsti nella parte grafica, cioè che non sia stata rappresentata una porzione di territorio effettivamente diversa da quella indicata in EDM.

VIII. Divisibilità dei beni

Trattandosi per l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

-	██████████	
	Quota pari a 1/2	1.282,75 €
-	██████████	
	Quota pari a 1/2	1.282,75 €

Come indicato al paragrafo "Svolgimento dell'incarico", il sig. ██████████ risulta essere deceduto in data 27/05/2018 e nessuna trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risulta per il suddetto lotto.

Seppure trattandosi di beni divisibile in natura, in ragione della possibilità di proprietà esclusiva, si ribadisce la scelta della indivisibilità dello stesso; oltretutto tenendo conto dell'estensione globale dell'appezzamento, un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

Altro aspetto fondamentale per cui un ulteriore frazionamento potrebbe essere non approvato dagli uffici preposti, risiede nel fatto che il Testo Unico per L'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, aggiornato con il D.Lgs. 27/12/2002, n. 301 al Capo II SANZIONI e nello specifico all' Art. 30 (L) "Lottizzazione abusiva" recita quanto segue:

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o

senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.
Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 31, comma 8.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

5. ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati:

- Allegato 1: certificato di morte
- Allegato 2: certificato di residenza
- Allegato 3: verbale operazioni peritali
- Allegato 4: visura catastale
- Allegato 5: visura catastale
- Allegato 6: visura catastale
- Allegato 7: richiesta accesso atti
- Allegato 8: planimetria catastale catastale
- Allegato 9: visura ape
- Allegato 10: planimetria catastale
- Allegato 11: visura ape
- Allegato 12: visura ipotecaria
- Allegato 13: visura ipotecaria
- Allegato 14: visura ipotecaria
- Allegato 15: certificato di destinazione urbanistica

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che le unità immobiliari site a Carlentini (SR) c.da Ciacche sn, meglio censite in catasto al Fg 32 particella n. 224, 228, 348 e 349 hanno, salvo elementi a lui sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di

- Lotto1

VALORE MEDIO	15.183,32 €
--------------	-------------

- Lotto 2

VALORE MEDIO	73.369,81 €
--------------	-------------

- Lotto3

VALORE IMMOBILE	2.565,50 €
-----------------	------------

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 19 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo di pag. 18

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lentini, 01/06/2022

(Luogo e data)

L'ESPERTO
(Ing. Ciro VECCHIO)
DOTT. ING.
CIRO
VECCHIO
Settore:
a) Civile ed Ambientale
N. 2097
SIRACUSA

