


TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 186/2017 R.G. Es. - G.E. dott.sa A. Romeo

promossa da: DoBank spa

contro: sig. 

L'Esperto Estimatore
Ing. Francesco Grillo

in quanto i destinatari risultavano trasferiti. Le operazioni peritali venivano quindi rimandate al 14/03/2018.

Successivamente in data 14/03/2018, previa ulteriore comunicazione alle parti, lo scrivente si recava nuovamente in Lentini via Isonzo n. 30, per un nuovo tentativo di accesso, oltre al sottoscritto erano presenti unicamente i proprietari dell'immobile coniugi Iacono Giuseppe e Stuto Rosa Laura, i quali bonariamente permettevano l'accesso all'immobile. L'immobile in questione veniva quindi visionato nei suoi vani interni e venivano di seguito effettuati rilievi metrici e fotografici. Durante le operazioni peritali si dava atto che i vani a piano primo e secondo risultavano difformi da quelli rappresentati nella planimetria catastale. A tal proposito il sig. Iacono dichiarava di aver effettuato detti lavori in economia. Lo stesso faceva altresì notare la presenza di infiltrazioni nella cucina e nel bagno posti a piano secondo, provenienti dalla soprastante terrazza. I coniugi Iacono-Stuto, infine, dichiaravano che relativamente agli impianti non sono state rilasciate le relative dichiarazioni di conformità e che e di non essere a conoscenza sull'eventuale redazione di attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE).

4 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo, vi sono un'unica unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Lentini

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria
Abitazione pluripiano	via Isonzo n. 28-30-32 Lentini (SR)	T-1-2	91	9023	7	A4

L'anzidetta unità immobiliare costituirà un unico lotto di vendita, di seguito denominato lotto A.

5 - LOTTO A

QUESITO I: Individuazione dei beni

L'unità, oggetto del pignoramento, è composta da un'abitazione pluripiano, ubicata in:

- Comune: Lentini;
- Località: quartiere Sopra fiera
- Via Isonzo n. 28-30-32 (piano terra, primo e secondo)
- Dati catastali: Comune Lentini – Foglio di mappa n. 91 particella 9023 sub 7
- Coordinate GPS: Latitudine 37° 17' 7" Longitudine 15° 0' 19"

Dalle risultanze degli atti catastali, l'abitazione in questione (particella n. 9023 sub 7) confina:

- con il soprastante sub 5 (abitazione con terrazza pertinenziale, ubicata a piano terzo non facente parte del compendio pignorato);
- a est con via Isonzo;
- a sud con particella n. 5960 (fabbricato pluripiano con ingresso da via Rovereto n. 7);
- a ovest con particelle n. 5961-5926 (fabbricati pluripiano entrambi con ingresso da via Gorizia);
- a nord con particella n. 5933 (fabbricato pluripiano con ingresso da via Isonzo).

QUESITO II: Descrizione dei beni

Descrizione sintetica: trattasi abitazione pluripiano (piano terra, primo e secondo) ubicato in fabbricato composto da n. 4 elevazioni fuori terra (piani: terra, primo, secondo e terzo). L'abitazione in questione ha una superficie utile pari a circa 138,29 mq, composta a piano terra da: n. 2 piccoli vani che fungono da ingresso/disimpegno, un deposito, un locale wc, un ripostiglio ed un locale vasche; a piano primo da: n. 2 camere da letto (di cui una matrimoniale) e bagno, ed a piano secondo: da una cucina, un soggiorno ed un ulteriore bagno.

Descrizione complessiva: come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è composta da un'abitazione che si sviluppa su n. 3 piani (terra, primo e secondo), facente parte di un fabbricato a n. 4 elevazioni; è infatti presente un ulteriore piano (piano terzo) escluso dalla procedura esecutiva immobiliare. Detto fabbricato ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B2 (Centro urbano con edilizia intensiva). Tale zona risulta ubicata, nel quartiere comunemente denominato "Sopra fiera", tra il centro storico e

la periferia lato sud-est del Comune di Lentini. Essa è normata dagli articoli 35 e 37 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., che di seguito si riportano:

“Articolo 35 - Generalità – Classificazione delle zone B

1 - Generalità

Alle zone B si applicano tutte le norme generali dei titoli precedenti delle presenti norme;

- 2 - Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio, con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- h) commercio a dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni;
- n) garages di uso pubblico.

Le destinazioni di uso sopra indicate riguardano la totalità di quelle ammesse nelle sottozone B1, mentre vanno specificate negli artt. 36 (zone B1), 37 (zone B2), 38 (zone B3), 39 (zone B4) al comma 10 le destinazioni d'uso ammessi in ogni singola zona.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Il Comune potrà tuttavia determinare dei comparti di attuazione unitaria da realizzare attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, qualora, per qualche zona, si presenti la necessità di una ristrutturazione urbana per esigenze di miglioramento della viabilità pubblica o del reperimento di aree per servizi urbani e sociali in aggiunta a quelli già esistenti.

3 - Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B1 – centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico;

B2 – centro urbano con edilizia intensiva;

B3 – centro urbano con edilizia semiestensiva;

B4 – centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive.

Articolo 37 - Centro urbano con edilizia intensiva (B2).

1 - La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;

Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione.

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

3 - La densità edilizia 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 mc 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 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m 10 fra le pareti finestrate qualunque sia la distanza dal confine delle precedenti costruzioni.
- 8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m 11 se compatibili con la legge sismica.
- 9 - Piani fuori terra massimo tre.
- 10 - Destinazioni d'uso ammesse:
 - a) Residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica;
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) commercio a dettaglio;
 - h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.)
 - i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
 - j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - o) "garages di uso pubblico".

Nell'anzidetta zona e/o nelle vicinanze della stessa sono presenti diversi servizi ed attività sia di natura pubblica che privata: scuola elementare, liceo classico, chiesa (*parrocchia Santa Croce*), teatro all'aperto (*arena Santa Croce*, conosciuta anche come "*cinema Favedda*"), farmacia, piccole attività commerciali (panificio, edicola, girarrosto, bar) nonché alcuni studi professionali (studio legale, studio medico, ecc.).

L'edificio in cui è ubicata l'unità oggetto di stima, similamente alle altre costruzioni della zona, si sviluppa su più elevazioni fuori terra (nello specifico: piano terra, primo, secondo e terzo), con un corpo scala centrale che collega i vari piani. La tipologia costruttiva comunemente detta "*casa a cassetto*", ovvero con un lato libero (che si affaccia sulla strada) e con i rimanenti lati in aderenza ad altre costruzioni, è anch'essa tipica della zona.

Lo stesso fu costruito presumibilmente nella prima metta degli anni '70, a seguito della sopraelevazione (o demolizione) di una casa terrana (esistente almeno dal 1925). La struttura portante risulta essere realizzata in muratura in blocchi di arenaria, di tipo locale.

Come in precedenza accennato, nel sopracitato edificio sono presenti n. 2 unità immobiliari: a piano terra, primo e secondo un unità abitativa (dislocata sugli anzidetti livelli oggetto di pignoramento) ed a piano terzo un ulteriore unità esclusa dal pignoramento.

Si precisa che l'accesso all'unità ubicata al terzo piano avviene tramite il vano scala centrale, pertanto attraversando l'unità sottostante.

La superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta così composta:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Piano terra	mq 66,42	pari a 0,5	= mq 33,21
Piano primo	mq 58,93	pari a 1	= mq 58,93
Balconi	mq 6,00	pari a 0,35	= mq 2,10
Piano secondo	mq 58,93	pari a 1	= mq 58,93
Balconi	mq 6,00	pari a 0,35	= mq 2,10
		TOTALE	mq 155,27
Superficie Commerciale Unità Abitativa			mq 155,27

Si precisa che ai sensi del DPR 138/98 la superficie lorda del vano scala, è stata conteggiata solamente una volta.

La facciata dell'edificio risulta rifinita con intonaco civile per esterni e successiva tinteggiatura in mediocre stato di conservazione e manutenzione: tinteggiatura scrostata in più punti ed parte dell'intonaco di un sottoballatoio distaccato.

Si precisa che i balconi sono tutti dotati di parapetto composto da ringhiera in ferro, tutte verniciate con colore begie simile alla facciata Il portone d'ingresso al vano scala, realizzato in ferro, mentre gli ulteriori ingressi laterali sono realizzati con infissi in legno in pessimo stato di manutenzione.

Ai piani superiori gli infissi esterni, sono realizzati con telaio in lamierino zincato ed infisso in alluminio e vetro. Gli stessi sono dotati di elemento oscurante del tipo tapparelle avvolgibili. La finestra del garage, dotata di grata esterna (al fine di evitare possibili intrusioni) è invece realizzata in legno, con scuri anch'esse in legno; mentre la porta della lavanderia è realizzata in ferro.

Il piano terra è dotato di tre ingressi tutti pedonali:

- dal civico n. 28 si accede all'ala destra del piano terra, composta da un ingress/disimpegno, un locale WC ed un retrostante locale deposito;
- dal civico n. 30 si accede all'androne ed al vano scala che collega tutti i piani e che ai vari piani mette in comunicazione l'ala destra e quella sinistra dell'edificio;
- dal civico n. 32 invece si accede all'ala sinistra del piano terra, composta da un ingresso/disimpegno un ripostiglio ed un retrostante locale vasche comunicante con il sottoscala.

Percorrendo la scala si giunge al piano primo composto fondamentalmente da due vani ed un accessorio (bagno): nell'ala destra è presente la camera da letto matrimoniale, mentre nell'ala sinistra è presente una camera da letto doppia, nella parte centrale (in corrispondenza dell'androne) è infine presente un bagno dal quale è possibile accedere da entrambe le camere.

Percorrendo ancora la scala si giunge al piano secondo composto analogamente al piano primo da due vani ed un accessorio (bagno): nell'ala destra è presente una grande cucina dalla quale è possibile accedere ad un bagno, mentre nell'ala sinistra è presente un grande vano soggiorno.

Percorrendo ancora la scala si giunge al piano terzo non oggetto della presente relazione.

Il piano terra si presenta in mediocre stato di manutenzione con tracce di umidità da risalita sparse. Lo stesso originariamente era utilizzato come abitazione terrana, oggi invece è utilizzato per lo più come deposito/locale di sgombero, pertanto ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato considerato alla stregua di una cantina assegnando un coefficiente mercantile pari a 0,5.

L'androne ed il vano scala risultano intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiato in parte con colore pastello ed in parte color bianco; lo stesso risulta complessivamente in buono stato di manutenzione, ad eccezione di una macchia di umidità da risalita presente al piano terra.

I vani a piano primo e secondo sono tutti intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiati in color bianco. L'intero piano primo ed il soggiorno a piano secondo si presentano in buono stato

di manutenzione, mentre la cucina ed il bagno a piano secondo presentano muffe e tracce di umidità provenienti dalla soprastante terrazza.

Su ogni vano principale del piano primo e secondo è presente un balcone che si affaccia su via Isonzo. I vani sono tutti di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso, la loro distribuzione risulta buona; gli stessi hanno un adeguata illuminazione esterna.

Le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate e rifiniture di buona qualità e buon livello estetico. Le pareti dei bagni sono invece rivestite con piastrelle di buona qualità, fattura e livello estetico; gli stessi sono dotati di tutti i pezzi sanitari necessari: lavabo, vaso igienico, bidet, vasca da bagno (a piano primo) e doccia (a piano secondo). Si precisa inoltre che gli stessi non risultano adeguatamente disimpegnati dagli ambienti con cui comunicano. Le pareti del Wc a piano terra sono anch'esse rivestite con piastrelle di livello estetico inferiore, certamente alquanto vetuste.

Gli impianti idrico ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia, apparentemente di recente realizzazione; non si hanno però notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del DM n. 37/08 e/o della L. n. 46/90.

L'immobile è così censito presso l'agenzia del territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
91	9023	7	A/3	2	9 vani	Euro 357,90

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa risulta essere difforme alla distribuzione interna dei vani rilevata in fase di sopralluogo; di ciò si parlerà più specificatamente nel prosieguo della presente relazione.

QUESITO III: Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultava nella piena disponibilità degli esecutati, ciascuno per i propri diritti, ovvero:

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED]
- [REDACTED]

La stessa era occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia.

QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati

A carico dell'acquirente rimarranno i seguenti oneri e/o vincoli:

- diritto di accesso dal civico n. 30 e passaggio dal vano scala, al fine di poter accedere al piano terzo (non oggetto di pignoramento).

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- ISCRIZIONE n. 17476/6110 del 22/06/2006 nascente da atto di mutuo rep. n. 105918 del 21/06/2006 rogato dal notaio Angelo Bellucci a favore di Banca di Roma spa contro sig. [REDACTED] Mutuo di Euro 84.500,00 – durata 30 anni – Ipoteca di Euro 169.000,00 sull'immobile oggetto di procedura
- TRASCRIZIONE n. 4766/3357 del 11/04/2017 nascente da pignoramento del 10/03/2017 Tribunale di Siracusa a favore di DoBank spa contro sig. [REDACTED]

Circa l'esistenza di censi o livelli, si fa presente che in funzione delle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri.

QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia

Nell'atto di compravendita rep n. 105917 del 21/06/2006 rogato dal Notaio Angelo Bellucci, con la quale i coniugi Iacono-Stuto acquistavano l'unità oggetto di pignoramento, la parte venditrice dichiarava che la costruzione del fabbricato oggetto di compravendita, era stata iniziata prima del 01/09/1967. Nello stesso non si fa alcun cenno circa il rilascio da parte del Comune di Lentini di licenze e/o concessioni edilizie. Altresì dalle ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Lentini, non è mersa alcuna licenza e/o concessione edilizia, e/o pratica di sanatoria.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa sezione Territorio, è emerso che all'impianto catastale fu censita fu censita un abitazione terrana, sita in Lentini via Isonzo n. 26-28, composta da n. 2 vani, in testa alla sig.ra [REDACTED] fu Antonino. Successivamente:

- a seguito di accertamento d'ufficio del 13/01/1975 (in atti dal 04/02/1976) al piano terra veniva attribuito il subalterno 1 e contemporaneamente venivano censite l'unità ai piani soprastanti: due unità al piano primo (sub 2 e sub 3), una unità al piano secondo (sub 4) ed una unità al piano terzo (sub 5);
- a seguito di variazione n. 1627 del 1975 (in atti dal 29/05/1976) il piano terra veniva frazionato in due unità composte ciascuna da un vano (a cui venivano attribuiti i subalterni 1 e 6).

Le planimetrie catastali relative alle sopracitate unità immobiliari censite e/o variate nel 1975, redatte dal tecnico geom. Carmelo Tudisco recano data 27/04/1975.

Altresì, da ricerche effettuate parallelamente presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa e presso l'archivio notarile di Siracusa è emerso che:

- ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (danti causa degli attuali proprietari), l'immobile compravenduto, era pervenuto per successione legittima in morte della propria madre [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n. 288 vol 185;
- alla sig.ra [REDACTED], l'immobile era pervenuto per donazione dalla propria madre Urrata Lucia, giusto atto di compra e donazione del 04/05/1949;
- alla sig.ra Urrata Lucia, l'immobile era pervenuto per compravendita dai germani Franco Alfio, Franco Grazia e Franco Santa, giusto atto di compra e donazione del 04/05/1949 sopracitato (con la quale la sig.ra Urrata acquista una casa terrana di tre vani con aria libera, sita in Lentini via Isonzo n. 26-28);

- ai germani Franco Alfio, Grazia e Santa la predetta casa terrana era pervenuta in parte per atto di compravendita del 26/09/1944 ed in parte per successione legittima in morte della propria madre Napolitano Giuseppa, giusta dichiarazione di successione n. 96 vol 122 del 28/01/1942 (la quale lasciava ai propri figli Franco Francesco, Alfio, Salvatore, Luigi, Marianna, Grazia e Santa una casa sita in Lentini via Isonzo n. 28 composta da due vani);
- alla sig.ra Napolitano Giuseppa l'anzidetta casa era pervenuta per atto di cancellazione e vendita del 29/07/1925, con la quale acquistava dal sig. Sanfilippo Nicola due stanze o case terrane di piccola superficie site in Lentini quartiere Santa Croce o Santo Chiodo, costruite dal venditore sui lotti n. 10-11.

Alla luce delle ricerche effettuate, considerato che:

- non è stato riscontrato il rilascio di licenze edilizie e/o concessioni edilizie, siano esse precedenti e/o successiva al 1942 (anno di emanazione della legge urbanistica);
- non risulta presentata alcuna pratica di sanatoria;
- non può applicarsi l'art 40 della L. n. 47/85, in quanto le ragioni di credito per cui si procede non risultano essere di data anteriore all'entrata in vigore della legge;
- dai vari atti si è dimostrato che anteriormente al 1942 era esistente unicamente una casa terrana, costruita certamente prima del 1925;

è possibile affermare che il solo piano terra risulta essere urbanisticamente regolare, mentre tutti i sovrastanti piani sembrerebbero totalmente abusivi. La dichiarazione urbanistica riportata nell'atto di compravendita del 2006 legittima la validità dello stesso atto, ma non la regolarità urbanistica; infatti considerato che già nella dichiarazione di successione del 28/01/1942 (pertanto precedente alla L 1150 del 17/08/1942) è indicata la via Isonzo è fuori dubbio che la casa di che trattasi ricada nel centro abitato, pertanto ai fini della sopraelevazione e/o demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 31 della L. n. 1150/1942, occorreva richiedere apposita licenza edilizia.

Altresi un eventuale sanatoria ai sensi dell'art 26 del DPR n. 380/2001, così come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016 (ovvero l'ex art. 13 della L. n. 47/85) non è percorribile in quanto anche escludendo il piano quarto (non oggetto di procedura esecutiva immobiliare) la volumetria realizzata risulta superiore a quella realizzabile.

In precedenza si è accennato che a seguito del sopralluogo effettuato è merso che la planimetria catastale in atti risulta difforme dallo stato dei luoghi; in particolare a piano primo e secondo risultano demoliti alcuni tramezzi realizzando in tal modo due grandi vani uno a destra e l'altro a sinistra del vano scala. A tal proposito il sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo dichiarava che i predetti lavori furono effettuati in economia dallo stesso.

Al fine di regolarizzare catastalmente l'unità oggetto di stima occorre pertanto aggiornare la planimetria catastale mediante procedura docfa. La spesa da sostenere per tale regolarizzazione ammonta ad €450,00 (oltre oneri di legge), e risulta così suddivisa:

- onorario per redazione pratica docfa € 400,00 oltre oneri di legge;
- spese di presentazione ed approvazione pratica docfa € 50,00.

QUESITO VIII: Esistenza APE

Da quanto dichiarato dai coniugi [REDACTED], in sede di sopralluogo, e dai riscontri effettuati presso il portale del catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) non risulta essere stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE).

Considerata la destinazione d'uso dell'unità (abitazione), lo scrivente ha pertanto redatto un certificato APE relativo alla stessa. Il predetto APE allegato alla presente relazione è stato trasmesso telematicamente al catasto energetico nazionale in data 07/06/2018.

QUESITO IX: Valutazione dei beni

Considerato che l'immobile risulta abusivo, il suo valore di mercato verrà valutato come somma del valore dell'area di sedime e della capitalizzazione di n. 10 anni di un probabile canone di affitto, e decurtando successivamente i costi di abbattimento (così come indicato nel mandato ricevuto).

1) STIMA DELL'AREA DI SEDIME

L'Area di sedime del fabbricato viene di seguito valutata utilizzando il metodo di stima della comparazione diretta. Da indagini di mercato relativi a recenti compravendite nelle zone B di

PRG lo scrivente ritiene congruo un valore unitario pari ad € 25,00 per ogni metro cubo di costruzione realizzabile.

Considerato che la consistenza catastale dell'area di sedime è pari a Ha 0.00.66 (ovvero mq 66) e che le norme tecniche di attuazione per lotti interclusi di superficie inferiore a mq 120, considerano una densità fondiaria massima pari a 9, si ha una volumetria massima realizzabile pari a mc 594 e pertanto un valore di mercato pari a

$$€/mc 25,00 \times mc 594 = € 14.850,00$$

2) STIMA DELLA CAPITALIZZAZIONE DI 10 ANNI DI UN PROBABILE CANONE DI AFFITTO

Per le abitazioni i magazzini, l'OMI fornisce un valore locatizio variabile da un minimo di €/mq mese 1,70 ad un massimo di €/mq mese 2,50. Tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione dell'immobile nonché gli eventuali lavori da effettuare per eliminare l'umidità proveniente dalla terrazza, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore prossimo al minimo pari ad €/mq mese 1,80.

La superficie commerciale in precedenza calcolata è pari a mq 155,27

Il canone di affitto annuo sarà quindi pari a:

$$€/mq \text{ mese } 1,80 \times mq 155,27 \times \text{mesi } 12 = €/anno 3.353,88$$

Considerando una percentuale del 20% per spese annue generali ed un tasso di capitalizzazione del 4% si ottiene

$$\text{Fitto annuo netto} = 80\% \text{ Fitto annuo} = 80\% 3.353,88 = 2.683,10$$

$$V = F_{an} \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = 2.683,10 \frac{1.04^{10} - 1}{0.04 \cdot 1.04^{10}} = €21.762,34$$

3) STIMA DELLE SPESE DI DEMOLIZIONE

Il costo di demolizione del corpo dei piani primo e secondo viene di seguito effettuato in funzione del computo metrico redatto utilizzando il prezzario unico regione siciliana anno 2018. Detto costo ammonta ad € 10.551,59 (vedasi computo metrico).

Si fa presente che è stata considerata la sola demolizione dei piani primo e secondo; non è, invece, stata considerata la demolizione:

- del piano terra, in quanto detto piano è da considerarsi urbanisticamente regolare;
- del piano terzo in quanto detto piano non risulta pignorato.

In realtà l'effettiva demolizione dei piani primo e secondo comporterebbe inevitabilmente anche la demolizione del piano terzo con i relativi costi.

4) VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato cercato è pari a:

$$V_m = € 14.850,20 + € 21.762,34 - € 10.551,59 = € € 26.060,75$$

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto unico composto da un'abitazione pluripiano, sita in Lentini via Isonzo n. 28-30-32, meglio censito in catasto al Fg 91 particelle n. 9023 sub 7 ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di €26.060,75, con spese di regolarizzazione catastale pari a € 450,00 (oltre oneri di legge), poste a carico della procedura.

QUESITO X: Divisibilità dei beni:

Sebbene lo scrivente abbia considerato un unico lotto di vendita, il bene pignorato risulta essere divisibile sia in senso verticale (considerando una divisione per lato: destro e sinistro) che in senso orizzontale (considerando una divisione per piano: terra, primo e secondo). In ogni caso le unità che si verrebbero a formare avrebbero una superficie minima che renderebbe le unità poco fruibili, nonché col rischio di dover realizzare vani privi di aria e luce diretta. Tutto ciò comporterebbe una probabile svalutazione del bene.

Alla luce di quanto superiormente sposto lo scrivente ha ritenuto considerate un unico lotto di vendita, senza tenere in considerazione una eventuale divisione dello stesso

