

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 119/2016**

PROMOSSA DA: BP COVERED BOND SRL

CONTRO:



*Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera*  
*C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo*



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 119/2016**

**PROMOSSA DA: BP COVERED BOND SRL**

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premessa**

Con decreto di nomina dell'esperto per la stima del bene pignorato del 22/07/2016, relativa alla Proc. Es. Imm. n. 119/2016, promossa da BP COVERED BOND SRL, con sede in Milano, Foro Buonaparte n.70, Cod. Fisc e P.I. 06226220967, elettivamente domiciliata in Catania, Via Alberto Mario n.81, presso lo studio avv. Grazie Gugliotta, Cod. Fisc. GGLGRZ65H50A766P, p.e.c. *grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it*, contro

Concita Cultrera ha conferito alla sottoscritta dott. ing. Roberta Suppo, libera professionista, con studio tecnico in Augusta, Via Principe Umberto 92, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe. La sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito durante l'udienza del 25/07/2016.

I beni oggetto di pignoramento sono entrambi siti in Lentini (SR), censiti in Catasto Fabbricati, al foglio 91 particella 8732 (ex particella 1387):



- sub. 4, categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare), Via Argenta n. 4, piano1-2-3-4;
- sub.1, categoria C/6 (Garage), Via Armando Diaz n. 7, piano terra.

In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte e la documentazione in essi contenuta, nonché verificata la completezza documentale ai sensi dell'art. 567 co.II C.P.C., la scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa e l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR).

Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 08/11/2016 alle ore 9:45 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Lentini (SR), in Via Argenta n. 4, Via Armando Diaz n.7, previo avviso delle parti in data 19/10/2016 mediante messaggio p.e.c., una raccomandata con A/R n. 15075677054-4 indirizzata al debitore

accedere ai luoghi. Le operazioni sui luoghi si sono concluse in data 08/11/2016 alle ore 10:55. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pignorati e procedere ai rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari. Si allega alla presente il verbale di sopralluogo redatto in occasione dell'accesso.

La scrivente quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita;
2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.



3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente;

3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri che saranno regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura;

3.3. Altre informazioni per l'acquirente;

#### 4. Relazione di stima LOTTO A

4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A;

4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto;

4.3. Stato di possesso del LOTTO A;

4.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO A;

4.5. Descrizione analitica del LOTTO A;

4.6. Valutazione del LOTTO A;

#### 5. Relazione di stima LOTTO B

5.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B;

5.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto;

5.3. Stato di possesso del LOTTO B;

5.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO B;

5.5. Descrizione analitica del LOTTO B;

5.6. Valutazione del LOTTO B;

#### 6. Conclusioni.

### **1. Individuazione del bene oggetto di pignoramento e formazione del Lotto di vendita.**

Le unità oggetto di pignoramento sono:

- a) un'abitazione di tipo popolare indipendente sita in Lentini (SR), ad angolo di Via Argenta e Via Armando Diaz, con ingresso in Via Argenta n.4;



b) un garage sito in Lentini (SR), Via Armando Diaz n.7.

Al fine di agevolare l'alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare due lotti di vendita così identificati:

- Lotto A corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto a);

- Lotto B corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto b);

## **2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

I due beni oggetto di riscontro, sono distinti al catasto dei fabbricati rispettivamente: per unità immobiliare contraddistinta con la lettera a), al Fg. 91, p.IIIa 8732, Sub. 4, Piano 1-2-3-4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 5,5, R.C. €€ 136,34; e per unità immobiliare contraddistinta con la lettera b), al Fg. 91, p.IIIa 8732, Sub. 1, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 25 mq, R.C. □€ 34,86.

I dati catastali su riportati, per ciascuna unità oggetto della presente Procedura, corrispondono con quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Di entrambi i beni si è provveduto alla estrazione delle relative schede planimetriche, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si allegano alla presente relazione peritale.

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare che l'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare contraddistinta con la lettera a) non è aggiornato allo stato di fatto.

## **3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

### **3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate, non risultano in essere vincoli sulla unità immobiliare che resteranno a carico dell'acquirente per: domande giudiziali o altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; altri pesi o



limitazioni d'uso del bene.

**3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura.**

Confrontando le risultanze della ispezione ipotecaria effettuata in data 13/10/2016 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, con la certificazione notarile in atti, redatta dal dott. Enrico Siracusano notaio in Villafranca Tirrena (ME) in data 04/05/2016, risulta che, nel ventennio precedente al pignoramento, l'unità immobiliare distinta nel Catasto dei Fabbricati al Fg. 91, P.IIa 8732 (ex part.1387), risulta gravata dalle seguenti formalità:

**ISCRIZIONI CONTRO**

**ISCRIZIONE n. 11375/2454 del 08/05/2007 per mutuo fondiario a rogito del notaio Roberto Cannavò rep.1197 del 02/05/2007, a favore della Banca Popolare Italiana Società Cooperativa - Lodi, cod. fisc. 00691360150,**

[REDACTED]

[REDACTED]

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Lentini (SR) Via Argenta n.4 piano 1-2-3-4, vani 5,5, in catasto fg. 91 part.8732 (ex part. 1387) sub. 4;

- Immobile (C/6) in Lentini (SR) Via Armando Diaz n.7 piano T, mq 25, in catasto fg. 91 part.8732 (ex part. 1387) sub. 1.

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**TRASCRIZIONE n. 6266/4768 del 14/04/2016 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Siracusa Rep. 1161 del 22/03/2016 a favore di BP Covered Bond S.r.l. - Milano, cod.fisc.**

[REDACTED]

non citata su:



- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Lentini (SR) Via Argenta n.4 piano 1-2-3-4, vani 5,5, in catasto fg. 91 part.8732 (ex part. 1387) sub. 4;

- Immobile (C/6) in Lentini (SR) Via Armando Diaz n.7 piano T, mq 25, in catasto fg. 91 part.8732 (ex part. 1387) sub. 1.

Nella relazione di visura ipocatastale, redatta dal dott. Enrico Siracusano notaio in Villafranca Tirrena (ME) in data 04/05/2016, risulta gravante sul bene oggetto di pignoramento un iscrizione di mutuo fondiario che non compare nell'ispezione ipotecaria effettuata in data 13/10/2016. L'iscrizione sopradetta è la n. 11375/2454 del 08/05/2007 per mutuo fondiario a favore della Banca Popolare Italiana Società Cooperativa - Lodi, cod. fisc. 00691360150, contro

per mutuo di euro 45'000,00, durata 25 anni, ipoteca euro 90'000,00

### **3.3. Altre informazioni per l'acquirente.**

Da informazioni ottenute durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile appurare che l'immobile oggetto del pignoramento è uno stabile indipendente per il quale, non essendoci parti comuni, non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria.

### **3.4. Stato di possesso delle unità immobiliari.**

Entrambe le unità immobiliari pignorate sono di proprietà dei debitori rispettivamente nella quota di 1/2, i quali risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

## **4. Relazione di stima LOTTO A.**

### **4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A**

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Lentini (SR), Via Argenta n. 4, piano 1-2-3-4; tramite riferimenti



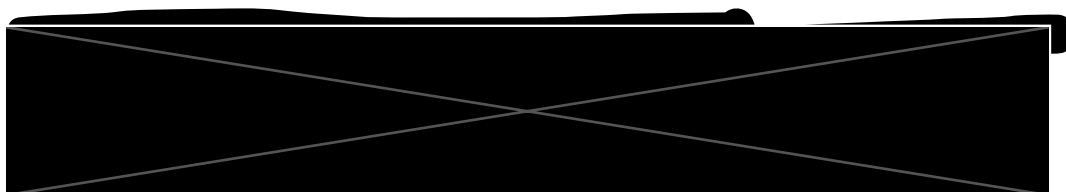
catastali, al Fg. 91, P.IIIa 8732 (Ex 1387), Sub. 4. La tipologia della unità è abitazione di tipo popolare in edificio indipendente a cinque elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito nel centro abitato in zona "B1" - Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico secondo il vigente Piano Regolatore Generale, confinante su due vie pubbliche: a sud - est con Via Argenta e a nord-est con Via Armando Diaz. Confina a ovest con due edifici di altre ditte.

#### **4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto**

L'unità immobiliare, in edificio indipendente, è costituita da tre vani più accessori, distribuiti su quattro piani. L'edificio è localizzato nei pressi del centro storico di Lentini (SR), tra Via Conte Alaimo e Via Nisida, in un tessuto urbano ampiamente edificato. L'edificio si trova a circa dodici chilometri dall'autostrada Siracusa-Catania, ed è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.

#### **4.3. Stato di possesso dell'immobile oggetto del LOTTO A**

L'unità immobiliare pignorata dai documenti esaminati è di proprietà del debitore



nella quota di 1/2.

L'abitazione, di proprietà esclusiva dei debitori, alla data del sopralluogo appariva abitata da questi. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso abitativo tra i debitori e terze persone.

#### **4.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Lentini (SR), è stato possibile accertare che l'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è stata edificata in conformità alla **Concessione edilizia in sanatoria L.47/85 e L.R. 37/85** n. 27 del



01/03/2007 - Costruzione di un piano ammezzato e sopraelevazione del piano terzo, ad uso civile abitazione, nell'immobile esistente di vecchia costruzione rilasciata a

Non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo originario dell'immobile antecedente alla Concessione edilizia in sanatoria n.27 del 01/03/2007 e alcuna autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità, per l'abitazione pignorata costituente il Lotto di vendita A.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/11/2016 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è differente al progetto presentato per la Concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 01/03/2007, rilasciata dal Comune di Lentini (SR). Le modifiche sono inerenti all'apertura di un vano porta al primo piano, che collega la camera al vano scala interno, e alla diversa distribuzione delle tramezzature del terzo piano, in cui è stato ricavato un'unica ambiente, piuttosto che un disimpegno e due camere.

Al fine di poter regolarizzare urbanisticamente quanto realizzato in assenza di comunicazione ex art. 9 della L.R. 37/85 per opere interne, è possibile richiedere Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'Art. 3 L.R. 16/16. Sarà necessario successivamente presentare la planimetria aggiornata al Catasto dei Fabbricati, tramite procedura Do.C.Fa.

Si dovrà quindi richiedere un certificato di agibilità per l'immobile.

#### **4.5. Descrizione analitica del LOTTO A**

Il bene pignorato è un'unità abitativa in un edificio indipendente, che presenta una struttura portante mista ovvero, le prime quattro elevazioni sono in muratura portante e la quarta elevazione è in cemento armato. La copertura dell'edificio è costituita da lastrico solare piano non accessibile e una piccola porzione, che affaccia su Via Argenta, da una terrazza accessibile; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano terra dell'edificio è presente un garage con ingresso in



Via Armando Diaz n.7. Quest'ultima unità immobiliare è anche essa oggetto di pignoramento ed è stata identificata come Lotto di vendita B.

I due prospetti dell'edificio si presentano in discreto stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni.

L'unità immobiliare è munita di due ingressi; quello principale è al piano primo su Via Argenta n.4 e l'altro su Via Argenta n.2, da entrambi si accede da un ballatoio

L'unità immobiliare si compone: al piano primo di una camera adibita a ripostiglio, un bagno e di un ballatoio a sud-est; al piano secondo (Ammezzato) di una camera, di un balcone a nord-est e di un vano scala ad ovest; al piano terzo di una camera, un bagno, un balcone a sud-est e di un vano scala ad ovest; al piano quarto di una cucina, un bagno, un terrazzo a sud-est e di un vano scala a nord.

L'altezza interna netta degli ambienti è di circa 2,00 metri al piano primo e al secondo (Ammezzato), 2,50 metri al piano terzo e di 2,40 al piano quarto.

La pavimentazione dell'unità al piano primo e al terzo piano sono realizzati con piastrelle in graniglia di marmo, mentre quello al piano secondo con piastrelle di ceramica. Entrambe le tipologie sono in buono stato di conservazione. I rivestimenti murali e la pavimentazione dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica, quelli del piano primo e del quarto sono in discreto stato di conservazione, mentre quelli della cucina e del bagno al terzo piano sono in buono stato di conservazione.

Le finiture interne e le tinteggiature, si mostravano complessivamente in discreto stato di conservazione.

La porta dell'ingresso principale è in legno mentre l'altro ingresso all'unità ha una porta-finestra in legno e vetro con pannelli oscuranti in legno. Tutti gli infissi esterni sono in legno e vetro, muniti di pannelli oscuranti in legno, ad esclusione della finestra del bagno al piano terzo in alluminio e vetro. Gli infissi esterni in legno sono



apparsi complessivamente in discreto stato di conservazione, l'infisso esterno in alluminio è invece in buon stato di conservazione.

Gli infissi interni sono di diverse tipologie; al piano primo è presente una porta a soffietto in pvc, al terzo piano una porta in legno tamburato e al quarto piano una porta a soffietto in pvc. Le porte in pvc sono in cattivo stato di manutenzione, la porta in legno tamburato in buono stato di conservazione.

Relativamente agli impianti, sia quello elettrico che quello idro – sanitario, sono parsi in discreto stato di funzionamento. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in cattivo stato di manutenzione ad esclusione di quelli presenti nel bagno del terzo piano e della cucina. L'immobile non è munito di un impianto autonomo di riscaldamento. L'unità è munita di un scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Nella tabella sottostante si riporta per ciascun vano la superficie residenziale netta, la superficie lorda della parte coperta della abitazione ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Ripostiglio	21,05 mq	28,36 mq	100%
2.	WC 1	1,49 mq	2,42 mq	100%
3.	Camera 1	21,05 mq	28,11 mq	100%
4.	Camera 2	18,25 mq	23,36 mq	100%
5.	WC 2	2,51 mq	4,00 mq	100%
6.	Disimpegno	0,64 mq	1,30 mq	100%
7.	Cucina	16,17 mq	20,34 mq	100%
8.	WC 3	0,88 mq	1,55 mq	100%
9.	Scala interna	7,45 mq	10,26 mq	100%
	SOMMANO s.r.	89,49 mq	119,70 mq	-----



Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed i

coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
10.	Balcone	1,82 mq	1,82 mq	30%
11.	Balcone	1,67 mq	1,67 mq	30%
12.	Terrazzo	6,86 mq	6,86 mq	30%
	SOMMANO s.n.r.	10,35 mq	10,35 mq	-----

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo: i balconi.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$$100\% \times 119,70 \text{ mq} + 30\% \times 10,35 \text{ mq} = 122,81 \text{ mq}$$

#### 4.6. Valutazione del LOTTO A

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

#### Stima a valore commerciale

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:



- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;
- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche simili, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 450,00 (euro quattrocentocinquanta virgola zero zero):

Il valore commerciale è dato quindi dal prodotto:

$$\text{€ / mq } 450,00 \times 122,81 \text{ mq} = \text{€ } 55'264,50$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico, considerata la mancata regolarizzazione delle opere interne, e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:

$$\text{€ } 55'264,50 - 10\% \times \text{€ } 55'264,50 = \text{€ } 49'738,05$$

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 50'000,00** (euro cinquantamila virgola zero zero).

### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale



destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Il coefficiente "i" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si assume il valore del 3,50%.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie commerciale dell'immobile pari a mq 122,81, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 1,60 (euro uno virgola ottanta centesimi al metro quadro al mese):

$$\text{Fitto mensile} = € 1,60 / \text{mq mese} \times 122,81 \text{ mq} = € 196,50 / \text{mese}$$

$$\text{Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile} \times 12 \text{ mesi} =$$

$$= € 196,50 / \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = € 2'358,00$$

Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato, quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 10% del R.A.L.

$$S = 10\% \times \text{R.A.L.} = 0,10 \times € 2'358,00 = € 235,80$$

$$\text{Reddito Netto: R.N.} = \text{R.A.L.} - S = € 2'358,00 - € 235,80 = € 2'122,20$$

Saggio di capitalizzazione i: = 3,50%

$$\text{Valore di capitalizzazione: R.N.} / i = € 2'122,20 / 0,035 = € 60'634,30$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico, considerata la mancata regolarizzazione delle aperture di due prospetti, e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:

$$€ 60'634,30 - 10\% \times € 60'634,30 = € 54'570,90$$

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 55'000,00** (euro cinquantacinquemila virgola zero zero).



Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati:

– Stima a valore commerciale: € 50'000,00;

– Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 55'000,00;

Valore di mercato:  $(€50'000,00 + € 55'000,00) / 2 = € 52'500,00$

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 52'000,00** (euro cinquantaduemila virgola zero zero).

## **5. Relazione di stima LOTTO B.**

### **4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B**

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Lentini (SR), Via Armando Diaz n. 7, piano Terra; tramite riferimenti catastali, al Fg. 91, P.IIIa 8732 (Ex 1387), Sub. 1. La tipologia della unità è garage in edificio indipendente a cinque elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito nel centro abitato in zona "B1" - Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico secondo il vigente Piano Regolatore Generale, confinante su due vie pubbliche: a sud -est con Via Argenta e a nord-est con Via Armando Diaz. Confina a ovest con due edifici di altre ditte.

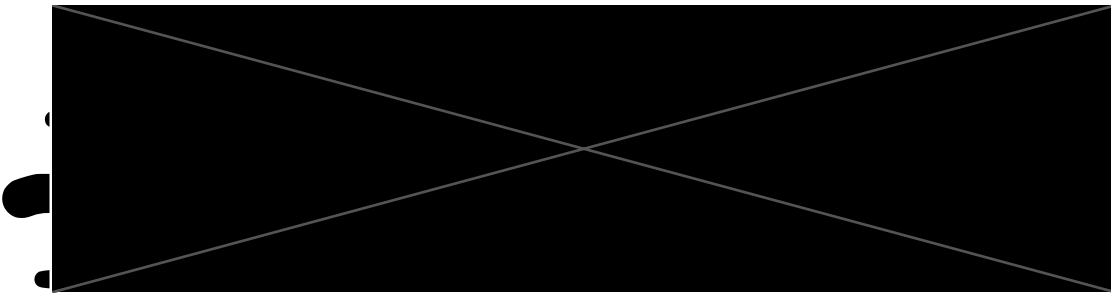
### **4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto**

L'unità immobiliare, inserita in un edificio residenziale indipendente, è costituita da un vano garage. L'edificio è localizzato nei pressi del centro storico di Lentini (SR), tra Via Conte Alaimo e Via Nisida, in un tessuto urbano ampiamente edificato. L'edificio si trova a circa dodici chilometri dall'autostrada Siracusa-Catania. L'edificio è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.

### **4.3. Stato di possesso dell'immobile oggetto del LOTTO B**

L'unità immobiliare pignorata dai documenti esaminati è di proprietà del






Il garage, di proprietà esclusiva dei debitori, alla data del sopralluogo appariva utilizzata da questi. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso garage tra i debitori e terze persone.

#### **4.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Lentini (SR), è stato possibile accertare che l'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è stata edificata in conformità alla **Concessione edilizia in sanatoria L.47/85 e L.R. 37/85** n. 27 del 01/03/2007 - Costruzione di un piano ammezzato e sopraelevazione del piano terzo, ad uso civile abitazione, nell'immobile esistente di vecchia costruzione rilasciata a



Non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo originario dell'immobile antecedente alla Concessione edilizia in sanatoria n.27 del 01/03/2007 e alcuna autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità, per l'unità pignorata costituente il Lotto di vendita B.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/11/2016 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è conforme al progetto presentato per la Concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 01/03/2007, rilasciata dal Comune di Lentini (SR)

#### **4.5. Descrizione analitica del LOTTO B**

Il bene pignorato è un garage al piano terra in un edificio indipendente, che presenta una struttura portante mista ovvero, le prime quattro elevazioni sono in muratura portante e la quarta elevazione è in cemento armato. La copertura dell'edificio è costituita da lastrico solare piano non accessibile e una piccola



porzione, che affaccia su Via Argenta, da una terrazza accessibile ; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi.

I due prospetti dell'edificio si presentano in discreto stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni.

L'unità immobiliare è munita di un accesso in Via Armando Diaz n.7.

Il garage si compone di un singolo vano con altezza interna media di 2,45 metri.

La superficie calpestabile del vano garage si presenta con un battuto in cemento in discreto stato di conservazione.

Il vano è privo di finiture interne e tutti gli elementi si presentano a facciavista.

L'apertura d'accesso è munita di saracinesca avvolgibile, realizzata con doghe metalliche, complessivamente in buono stato di manutenzione; inoltre è presente una finestra, con infisso in legno e vetro, prospiciente Via Armando Diaz, in discreto stato di manutenzione.

Il garage è provvisto di impianti elettrico e di illuminazione apparsi in discreto stato di funzionamento.

Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed il coefficiente da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Autorimessa	24,73 mq	30,00 mq	100%
	SOMMANO s.r.	24,73 mq	30,00 mq	-----

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$$100\% \times 30,00 \text{ mq} = 30,00 \text{ mq}$$



#### 4.6. Valutazione del LOTTO B

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

##### **Stima a valore commerciale**

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;
- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 400,00 (euro quattrocento virgola zero zero):

Il valore commerciale è dato quindi dal prodotto:

$$\text{€ / mq } 400,00 \times 30,00 \text{ mq} = \text{€ } 12'000,00$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore commerciale così calcolato per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il valore commerciale al netto della decurtazione del 10% è dato quindi da:



€ 12'000,00– 10% x € 12'000,00=

€ 10'800,00

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 11'000,00** (euro undicimila virgola zero zero).

### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione “i”, dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l’immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Il coefficiente “i” è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l’immobile in esame, si assume il valore del 3,50%.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie commerciale dell’immobile pari a mq 30,00, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 1,80 (euro uno e ottanta centesimi al metro quadro al mese):

Fitto mensile = € 1,80 / mq mese x 30,00 mq = € 54,00/ mese

Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile x 12 mesi =

= € 54,00 / mese x 12 mesi = € 648,00

Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato, quota di assicurazione, sfritto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 10% del R.A.L.

S = 10% x R.A.L. = 0,10 x € 648,00= € 64,80



Reddito Netto: R.N. = R.A.L. – S = € 648,00 – € 64,80= € 583,20

Saggio di capitalizzazione i: = 3,50%

Valore di capitalizzazione: R.N. / i = € 583,20/ 0,035 = € 16'662,86

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore commerciale così calcolato per l' assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il valore commerciale al netto della decurtazione del 10% è dato quindi da:

€ 16'662,86– 10% x € 16'662,86= € 14'996,60

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 15'000,00** (euro quindicimila virgola zero zero).

Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati:

– Stima a valore commerciale: € 11'000,00;

– Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 15'000,00;

Valore di mercato: (€11'000,00+ € 15'000,00) / 2 = € 13'000,00

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 13'000,00** (euro tredicimila virgola zero zero).

## 6. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, in compimento al mandato dell'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera, relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare R.G.E n. 119/2016, al fine di valutare:

a) l'immobile residenziale sito in Lentini (SR), Via Argenta n.4, costituente il Lotto di vendita A.

b) il garage sito al piano terra dell'edificio sito in Lentini (SR), in Via Argenta n.4, con accesso in Via Armando Diaz n.7, costituente il Lotto di vendita B

Vista l'ubicazione delle unita' immobiliari, lo stato della loro manutenzione, le



quotazioni attuali del mercato immobiliare, ritiene in buona fede ed in serena coscienza, che il più probabile valore di mercato per i beni pignorati assomma rispettivamente a:

a) € 52'000,00 (cinquantaduemila virgola zero zero) per il LOTTO di vendita A;

b) € 13'000,00 (euro tredicimila virgola zero zero) per il LOTTO di vendita B.

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica;
- Lettere di convocazione di sopralluogo con ricevute A/R;
- Verbale di sopralluogo;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;
- Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico;
- Ispezione ipotecaria per immobile;
- Visure catastali;
- Visure catastali storiche;
- Copia della Concessione edilizia in sanatoria L.47/85 e L.R. 37/85 n. 27 del 01/03/2007 - Costruzione di un piano ammezzato e sopraelevazione del piano terzo, ad uso civile abitazione, nell'immobile esistente di vecchia costruzione.
- Estratto del progetto della Concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 01/03/2007
- Copia certificato di destinazione urbanistica Fg. 91, P.IIa 8732.
- Attestazione di Prestazione Energetica per la unità distinta in catasto al Fg. 91, P.IIa 8732, sub. 4;
- Ricevute di trasmissione dell' A.P.E. al portale Energia Sicilia;
- Copia dell'atto di provenienza del bene.

Si allega altresì:



– Parcella delle competenze e spese tecniche;

– Riepilogo spese per visure alla Conservatoria RR.II.

Avendo il sottoscritto espletato il mandato conferito dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Augusta lì 20/01/2017

il C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo

Firmato digitalmente da

**Roberta Suppo**

Ø = Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di  
Siracusa/80003110899  
T = Ingegnere  
SerialNumber =  
IT:SPPRRT85C41A494E  
C = IT



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





*Foto 1 - Prospetto su Via Argenta*





*Foto 2 - Angolo Via Albanese - Via Armando Diaz*





Foto 3 - LOTTO A\_Ingresso dal vano scala (Piano terra)



Foto 4 - LOTTO A\_Vano ripostiglio (Piano primo)





Foto 5 - LOTTO A\_Vano WC1 (Piano primo)



Foto 6 - LOTTO A\_Ingresso dal vano scala (Piano terra)





Foto 7 - LOTTO A\_ Camera 1 ( Piano secondo)



Foto 8 - LOTTO A\_ Camera 1 ( Piano secondo)





Foto 9 - LOTTO A\_Camera 2 (Piano terzo)

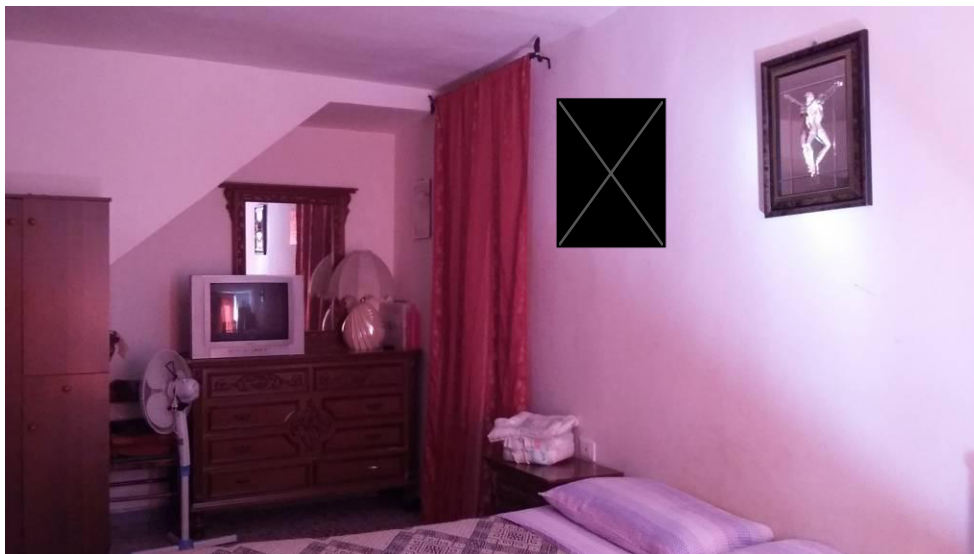


Foto 10 - LOTTO A\_Camera 2 (Piano terzo)



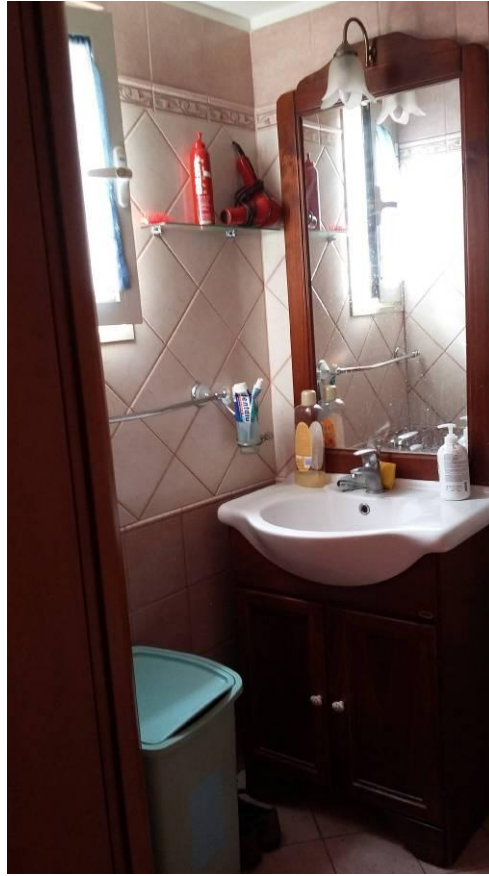
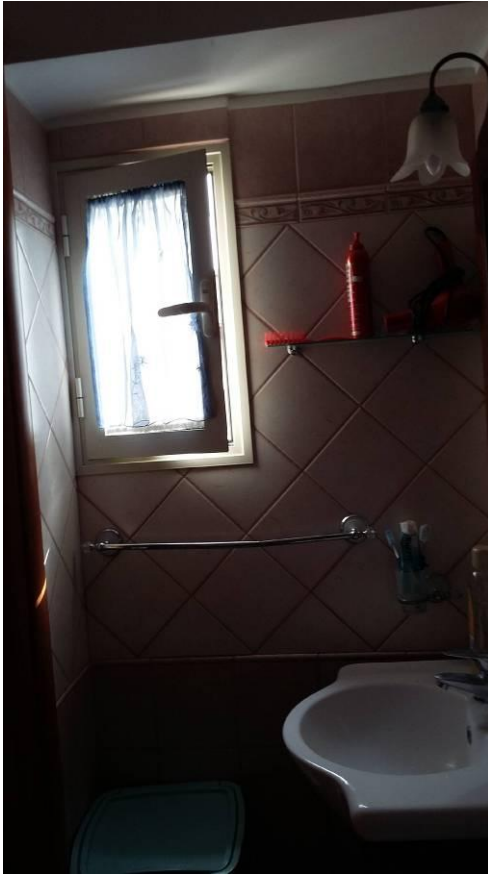


Foto 11- 12 - LOTTO A\_WC2 (Piano terzo)

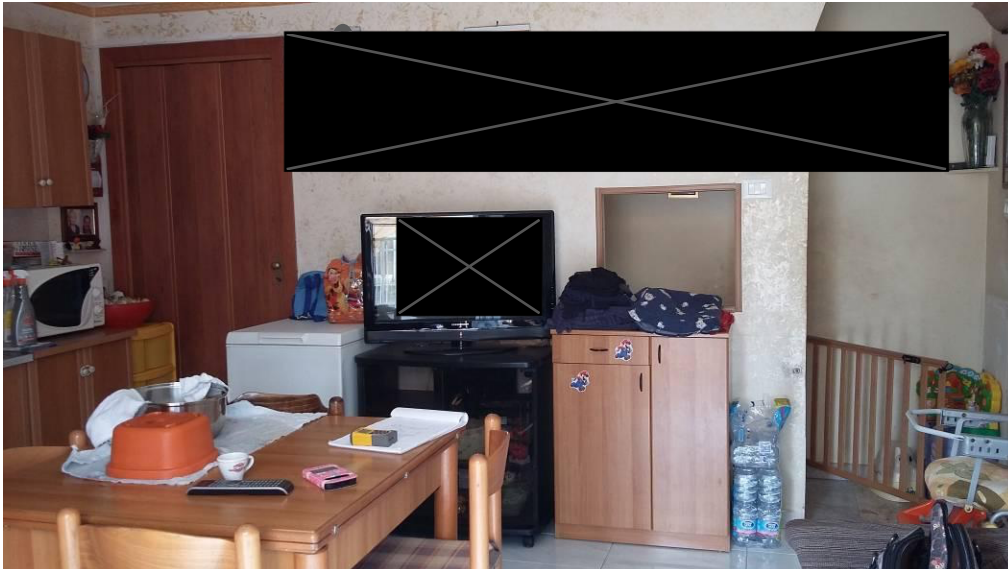


Foto 13 - LOTTO A\_ Cucina (Piano quarto)





Foto 14 - LOTTO A\_ Cucina (Piano quarto)



Foto 15 - LOTTO A\_WC3 (Piano quarto)





Foto 16 - LOTTO A\_Porta di collegamento cucina terrazzo (Piano quarto)



Foto 17 - LOTTO A\_Prima rampa di scala di collegamento tra piano 1°,2° e 3°.





Foto 18 - LOTTO A\_Seconda rampa di scala tra il piano terzo e quarto.



Foto 19- LOTTO B\_Vano garage direzione sud-est.





Foto 20-21- LOTTO B\_ Vano garage.



Foto 22- LOTTO B\_ Vano garage.direzione nord-est, l'accesso.

Firmato digitalmente da  
**Roberta Suppo**

O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Siracusa/80003110899  
T = Ingegnere  
SerialNumber = IT:SPPRRT85C41A494E  
C = IT

