

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. **140/2024** promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

nei confronti di

[REDACTED]

Il CTU
Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



INDICE

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

ALLEGATI

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



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 06/07/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 140/2024 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., nei confronti della [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 9/7/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui



relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i 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 GPS dei beni medesimi;
- II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);



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

i. quando i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

ii. quando i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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



artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

- VII.** in caso di irregolarità urbanistica edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 E gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale distanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della distanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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 nono residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del



d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'aria di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo 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 10 anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e



delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

I beni oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]:

1. appartamento sito in Carlentini, via XXV Aprile n. 47 (contrada Piscitello), interno 1, piano T, censito al catasto Fabbricati al **foglio 16, part. 1907, sub 3, cat A/3, vani 7**;
2. garage sito in Carlentini, via XXV Aprile n. 47 (contrada Piscitello), piano 1S, censito al catasto Fabbricati al **foglio 16, part. 1907, sub 27, cat C/6, (ex particella 2092 sub 11)**.

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 10/07/2024 ha eseguito, presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 10/07/2024 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini;
- il 21/10/2024 ha disposto, in accordo con il custode, l’inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 31/10/2024;
- il 28/10/2024 [REDACTED], per conto dell’esecutata, chiede di posticipare il sopralluogo a causa di impegni pregressi della [REDACTED]. Pertanto il sopralluogo è posticipato al 4/11/2024;
- il 4/11/2024 l’UTC di Carlentini ha prodotto copia della concessione edilizia (allegato 8) e il certificato di destinazione urbanistica, (allegato 7);

Altresì, il sottoscritto CTU:

- il 4/11/2024 si è recato presso l’immobile sito in Carlentini, via XXV Aprile n. 47, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano l’avv. Catalano (custode) e la [REDACTED] (esecutata). Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi



alla concessione edilizia, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser);



4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

I beni componenti il lotto, sono un appartamento, sito in Carlentini, c.da Piscitello, via XXV Aprile n. 47 con relativo garage, aventi coordinate GPS lat. 37.298620 e lon. 15.006260.

Dalle indagini presso l’Agenzia delle Entrate si è constatato che gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati di Carlentini (allegato 3):

- **foglio 16, part. 1907, sub 3, cat A/3, vani 7, piano T, int. 1.**
- **foglio 16, part. 1907, sub 27, cat C/6, cons. 17 m², piano 1S.**

Ad esso si arriva procedendo in direzione sud da Via Etnea/SP41 verso Contrada Madonna, svoltando a sinistra su via Martiri della Resistenza percorrendola per circa 220 m, alla rotonda, prendendo la prima uscita e rimanendo su via Martiri della Resistenza percorrendola per circa 200 m, svoltando a destra su via XXV Aprile, percorrendo quest’ultima per circa 77 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell’immobile a non coincidono con lo stato attuale dei luoghi e l’indirizzo dell’immobile non è aggiornato.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Carlentini prevedono che l’immobile in questione ricade nella zona “C2” – Zone di completamento edilizio residenziale.

L’unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio costituito da un fabbricato di tipologia condominiale, confinante nell’insieme a nord, a sud e ad est con altra proprietà, a ovest con via XXV Aprile. L’edificio in cui si inserisce l’immobile oggetto della procedura esecutiva, si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra. Dal punto di vista strutturale è realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato con solai in latero-cementizio; il collegamento verticale, per le unità immobiliari presenti, è



garantito da un vano scala dotato di ascensore. All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima posto al piano terra, interno 1, con accesso da via XXV Aprile, 47, dotato di 2 balconi, si sviluppa su una superficie di circa 116 mq internamente suddivisi in soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno, lavanderia, ripostiglio, corridoio e disimpegno di ingresso, come mostrato nell'allegato 9. La porta di accesso conduce direttamente al corridoio di ingresso da cui si accede al soggiorno, alla cucina, alla lavanderia e al disimpegno. Dal disimpegno si accede direttamente alle camere 1 e 2, al bagno e al ripostiglio.

Gli ambienti interni sono ben rifiniti, le pareti sono intonacate a civile; le porte interne sono in legno tamburato; il pavimento in tutti gli ambienti è in ceramica; il bagno è dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno, ed inoltre, le pareti sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di 2,4 m. Tutti gli ambienti sono ben illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate doppi infissi: quelli interni in alluminio anodizzato munite di vetri singoli e di avvolgibili in PVC; quelli esterni in ferro. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario allacciati alle rispettive reti pubbliche. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione invernale autonomo costituito da termosifoni in tutti gli ambienti. Per la climatizzazione estiva è presente un climatizzatore in camera 1 non funzionante.

L'immobile è dotato di un'ampia area verde esterna, di circa 250 mq, e di una veranda, di circa 30 mq, di pertinenza esclusiva. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

Garage

Il bene è un'unità immobiliare autonoma, di forma regolare, alla quale si accede da via XXV Aprile, tramite cancello in ferro che conduce alla rampa mediante la quale si arriva alla corsia del piano S1. L'ingresso al garage è consentito attraverso una porta basculante in ferro.

L'immobile presenta finiture rustiche, il tetto presenta aree danneggiate da infiltrazioni di acqua, il pavimento è in graniglia di marmo. Per quanto concerne gli impianti il garage è dotato di impianto elettrico, che ad una ispezione visiva, sembra essere in buone condizioni e funzionante.



Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.
Complessivamente lo stato di manutenzione del garage può ritenersi mediocre.

Quesito III.

In forza dell'atto di donazione rep. n. 15708 racc. n. 6488 del 11/05/2004 (allegato 6), rogato dalla dott. Francesco Mazzullo Notaio in Catania, trascritto il 08/06/2004 reg. gen. 12607, reg. part. 8345, alla [REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà degli immobili pignorati.
Attualmente gli immobili risultano occupati dall'esecutata, dal marito e dal figlio.

Quesito IV.

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

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023**
Registro Particolare 1505 Registro Generale 17409
Pubblico ufficiale INCONTRO PATRIZIA Repertorio 1073 del 18/09/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024**



Registro Particolare 7116 Registro Generale 8885

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1574 del
15/04/2024

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

L'importo delle spese condominiali ordinarie bimestrali ammonta ad € 50,00.

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, in relazione all'unità immobiliare oggetto della relazione, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 8):

- Concessione edilizia n. 5/1990 del 18/01/1990;
- Autorizzazione di abitabilità del 14/03/1990.

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona contrassegnata con il simbolo "C2" – Completamento edilizio residenziale - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carlentini (allegato 7). L'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "C2", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 14 - ZONA C2 COMPLETAMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE

Definizione

Sono le parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi, già classificate zone di espansione C2 nel precedente P.R.G., parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue.

Strumento di attuazione

Piani di lottizzazione convenzionata secondo le prescrizioni del precedente P.R.G. per i comparti privi di piano attuativo. Permesso di Costruire per le aree residue edificabili, secondo l'assetto grafico del piano attuativo adottato.

Destinazione di uso consentita

- Edilizia residenziale in genere, di cui all'art.3 delle presenti norme;
- Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrare ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.

Prescrizioni



- *Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.*
- *Altezza massima m. 15,00 (5 piani fuori terra).*
- *Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.*
- *Obbligo di cessione gratuita al Comune di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.*
- *Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.*
- *L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.*

Inoltre, la superficie contraddistinta dalle particelle n. 1907 del foglio n. 16, interessa una zona gravata da vincolo di tutela, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - assoggettata alle prescrizioni dettate dal "Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 - Siracusa", approvato con D.A. n.5040 del 20.10.2017.

In occasione del sopralluogo effettuato il 04/11/2024, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile, sono stimati in € **2.000,00**.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con Concessione edilizia n. 5/1990 del 18/01/1990 (allegato 8), è stata riscontrata la seguente difformità:

1. Diversa disposizione degli spazi interni.

Quesito VII.

La difformità riscontrata nell'immobile di cui al punto 1 del precedente elenco, riguarda opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. n.37 del 10 agosto 1985 possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato, ai sensi del citato art. 9, comma 3, al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni ridotte di un terzo previste dall'art. 10 della L. 47/85.



La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € 3.000,00.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 3 dicembre 2024 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	99,8 mq
Superficie pareti perimetrali:	13,1 mq
Superficie pareti divisorie interne:	3,8 mq
Superficie balconi	31,0 mq
Veranda	29,6 mq
Verde esterno	250,0 mq
Garage	17,0 mq



Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	= 99,8 mq
50% Superficie pareti perimetrali:	= 6,5 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	= 3,8 mq
50% Superficie balconi	= 15,5 mq
35% Veranda	= 10,4 mq
15% Verde esterno	= 37,5 mq
50% Garage	= 8,50 mq

pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 182,0 mq

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

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Carlentini prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
- 2. Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
- 3. Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.



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

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

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

Valore Medio Unitario minimo = 1.000,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 1.200,00 €/mq

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

$$V_{MU} = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

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

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

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		



F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.8	1	1	1	1.2	1	1.1	1	1.05

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	1	1	0,95	0.95	1	0,90

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

$$€/mq \ 1.100,00 \times 1,05 \times 0,9 \times mq \ 182,0 = € \ 189.189,00$$

VALORE DI MERCATO € 189.189,00

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

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 11) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2024, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Carlentini in Zona OMI Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I primo sem. 2024	740	970	Abitazioni di tipo civile

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

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

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

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8



Considerato $K_1=0,5$ e $K_2=0,2$ si trova $K=0,275$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 803,25 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 803,25 \times \text{mq } 182,0 = \text{€ } 146.191,50$$

VALORE DI MERCATO € 146.191,50

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

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2024	3,0	4,3	Abitazioni di tipo civile

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,65 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a $3,65 \text{ €/mq}$.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede



un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

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

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

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

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

$$R_{mensile}^{lordo} = 3,65 \text{ €/mq} \times 182,00 \text{ mq} = 664,30 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 664,30 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 170.820,00 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 168.942,86

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

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



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

VALORE DI MERCATO 189.189,00 Euro

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

VALORE DI MERCATO 146.191,50 Euro

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

VALORE DI MERCATO 170.820,00 Euro

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

VALORE DI MERCATO 170.000,00 Euro

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

Oneri a detrarre	costo	
Regolarizzazione catastale e urb.	€	3.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€	3.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 167.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo alla [REDACTED]
[REDACTED].



5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
<ul style="list-style-type: none"> • Appartamento con garage sito in via XXV Aprile, 47 - Carlentini 							
<p><i>Dati catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Catasto Fabbricati di Carlentini foglio 16, part. 1907, sub 3, cat A/3, vani 7, piano T, int. 1; • Catasto Fabbricati di Carlentini foglio 16, part. 1907, sub 27, cat C/6, cons. 17 m2, piano 1S. <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Appartamento con garage, veranda esclusiva e area a verde esclusiva di superficie commerciale pari a 182 mq.</p> <p><i>Stato di possesso:</i> Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata, dal marito e dal figlio.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023 Registro Particolare 1505 Registro Generale 17409 Pubblico ufficiale INCONTRO PATRIZIA Repertorio 1073 del 18/09/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024 Registro Particolare 7116 Registro Generale 8885 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1574 del 15/04/2024 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>							
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 170.000,00</u></p>							
<p>Oneri a detrarre</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Regolarizzazione catastale e urb.</td> <td style="padding-right: 20px;">€</td> <td>3.000,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td> <td>€</td> <td>3.000,00</td> </tr> </table>		Regolarizzazione catastale e urb.	€	3.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€	3.000,00
Regolarizzazione catastale e urb.	€	3.000,00					
TOTALE SPESE A DETRARRE	€	3.000,00					
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 167.000,00</u></p>							



6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 25 pagine, e gli allegati elencati in indice.

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

Con osservanza

Lentini, 3/12/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino

