

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 70/2022
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: REINVEST S.R.L. quale mandataria di
RESTART 1 SPV S.R.L.

Contro: //////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 11/09/2024

4.II una 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:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

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 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);

4.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 a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o 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, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

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

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

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

ii. quanto ai vincoli e agli 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 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 condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili 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;

4.VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) 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 500,00 Euro) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

4.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 gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci 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;

4.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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 19 Luglio 2024, alle ore 16:00, presso l'unità immobiliare oggetto della procedura sita ad Avola nella Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23, alla presenza del custode giudiziario avv. Negro Elena.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate e si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti di Compravendita.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di poter esporre quanto appresso.

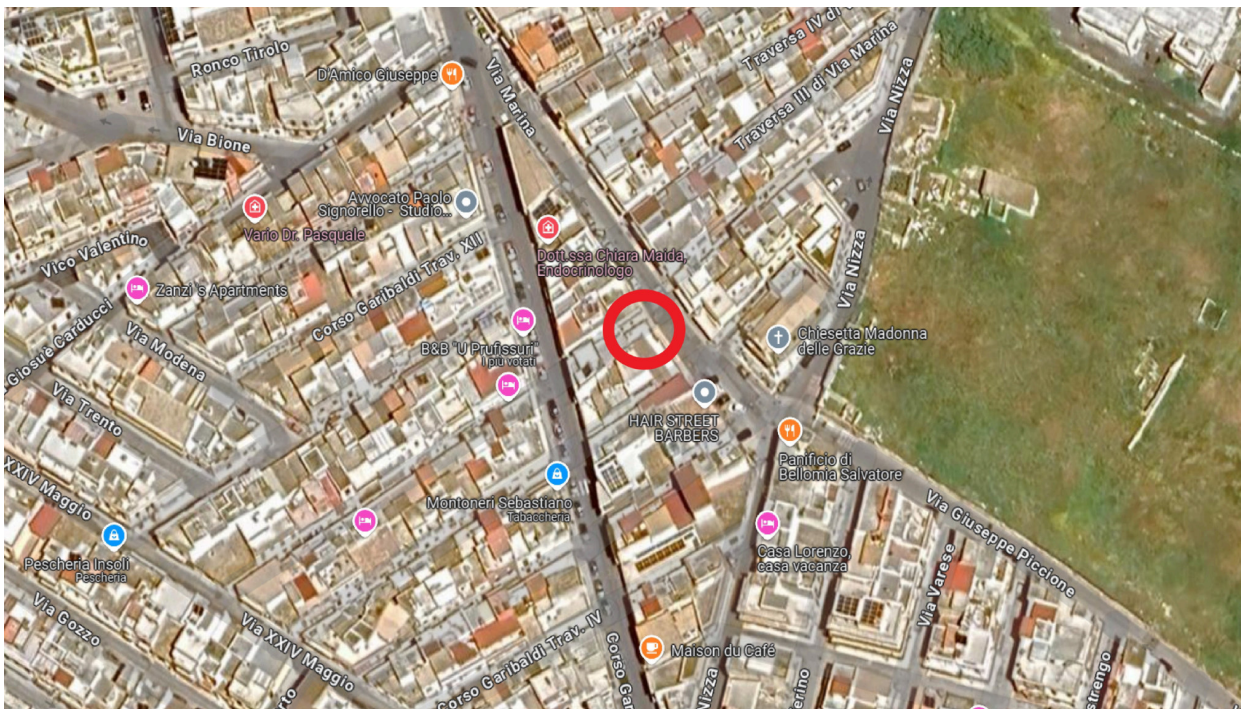


Immagine 1. Individuazione Immobile su Google Earth

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

Abitazione sita nel Comune di Avola, Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23, piano terra, primo e secondo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Avola al **foglio 85, p.lla 207 (ex particella 207, sub 1 e sub 2)**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 104 mq, superficie escluse aree scoperte 98 mq, rendita Euro 211,75, indirizzo Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23, piano T-1-2, in ditta a ///, nata ///, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e ///, nato /// ///, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Confinante con Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi, con proprietà /////////////// e con proprietà /////////////// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Denuncia di variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione toponomastica del 29/10/2015, prot. n. SR0115376, in atti dal 29/10/2015 (n. 53969.1/2015);*
- *Variazione nel classamento dell'8/11/2005, prot. n. SR00093085, in atti dall'8/11/2005 (n. 8164.1/2005);*
- **Fusione del 6/09/2005**, prot. n. SR0076147, in atti dal 6/09/2005 (n. 5670.1/2005):

*fusione delle 2 particelle censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Avola al **foglio 85, particella 207 sub 1 e particella 207 sub 2**.*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
 - della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,
- sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:
- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
 - 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

Abitazione sita nel Comune di Avola nella Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23, piano terra, primo e secondo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Avola al **folio 85, p.lla 207 (ex particella 207, sub 1 e sub 2)**, categoria A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 104 mq, rendita Euro 211,75, piano T-1-2, in ditta a ///, nata /// ///, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e ///, nato /// ///, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Confinante con Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi, con proprietà /// e con proprietà /// o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 36.90524, longitudine 15.13631.

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 79,10 mq oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi a primo piano e terrazza a secondo piano) pari a 36,00 mq, per una superficie commerciale complessiva di 115,00 mq.

L'altezza netta interna dell'immobile è di 3,65 m a piano terra, 3,60 m a piano primo e 1,95 m nel vano scala, adibito a lavanderia, del piano secondo.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: a piano terra si trova l'ingresso di 5,50 mq, la cucina di 8,60 mq, il bagno di 5,00 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, con decorazione "simil-mosaico" nelle tonalità del bianco e azzurro, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m circa) ed il soggiorno di 17,20 mq; una scala a due rampe conduce al primo piano dove sono presenti tre camere (di 18,00, 7,20 e 6,70 mq) oltre al disimpegno di 4,30 mq; una rampa di scale conduce dal piano primo al secondo, dove è presente il vano scala (adibito a lavanderia) di 6,60 mq oltre alla terrazza di 33,80 mq.

La pavimentazione è in parte in piastrelle di ceramica, con formati e decori diversi anni '70 ed in parte in scaglietta.

Gli infissi interni sono in legno color noce scuro di fattura economica. Gli infissi esterni, a piano terra e primo sono in legno e vetro con scuri tinteggiati con vernice color marrone scuro e a piano secondo sono in alluminio anodizzato color marrone scuro.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari ed applique. Sono presenti condizionatori tipo split a muro nel soggiorno ed in due camere ed uno scaldabagno ad accumulo nel bagno.

Il grado delle finiture è scarso. Lo stato di manutenzione è scarso. Macchie di condensa sono presenti nei soffitti di alcuni vani, tutti gli ambienti necessitano di essere tinteggiati e gli infissi necessitano di manutenzione.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|-------------------------|----------------|--------------------------|------------------|--------------------------------|
| <i>Ingr./Vano scala</i> | <i>Terra</i> | <i>m 4,24 x m 1,45</i> | <i>mq 5,50</i> | <i>mq 11,50</i> |
| <i>Cucina</i> | <i>Terra</i> | <i>m 2,75 x m 4,30</i> | <i>mq 8,60</i> | <i>mq 10,40</i> |
| <i>Soggiorno</i> | <i>Terra</i> | <i>m 5,30 x m 3,15</i> | <i>mq 17,20</i> | <i>mq 22,30</i> |
| <i>Bagno</i> | <i>Terra</i> | <i>m 1,80 x m 2,90</i> | <i>mq 5,00</i> | <i>mq 6,40</i> |
| <i>Camera 1</i> | <i>Primo</i> | <i>m 3,25 x m 2,30</i> | <i>mq 6,70</i> | <i>mq 8,60</i> |
| <i>Camera 2</i> | <i>Primo</i> | <i>m 3,40 x m 2,25</i> | <i>mq 7,20</i> | <i>mq 8,60</i> |
| <i>Camera matrim.</i> | <i>Primo</i> | <i>m 3,25 x m 5,45</i> | <i>mq 18,00</i> | <i>mq 22,80</i> |
| <i>Disimpegno</i> | <i>Primo</i> | <i>m 4,65 x m 0,90</i> | <i>mq 4,30</i> | <i>mq 5,40</i> |
| <i>Lavanderia</i> | <i>Secondo</i> | <i>m 1,80 x m 4,75</i> | <i>mq 6,60</i> | <i>mq 9,40</i> |
| | | Totale superficie | mq 79,10 | mq 105,40 |

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI e TERRAZZA

| Descrizione | Piano | Dimensioni lineari nette | Superficie netta | Superficie esterna lorda (SEL) |
|--------------------------|---------|--------------------------|------------------|--------------------------------|
| Balcone 1 | Primo | m 1,90 x m 0,60 | mq 1,10 | mq 1,10 |
| Balcone 2 | Primo | m 1,90 x m 0,60 | mq 1,10 | mq 1,10 |
| Terrazza | Secondo | m 8,00 x m 5,60 | mq 33,80 | mq 39,80 |
| Totale superficie | | | mq 36,00 | mq 42,00 |

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

| Descrizione | Superficie esterna lorda (SEL) | Superficie commerciale |
|--|--------------------------------|------------------------|
| SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI | mq 105,40 | mq 105,40 |
| SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI | | |
| - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00 | mq 25,00 | mq 7,50 |
| - rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (42,00 – 25,00 = mq 17,00) | mq 17,00 | mq 1,70 |
| TOTALE SUP. COMMERC. COMPLESSIVA | | mq 114,60 |
| TOTALE SUP. COMMERC. COMPLESSIVA, arrotond. | | mq 115,00 |

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.la 207

L'unità immobiliare sita ad Avola nella Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Avola al **foglio 85, p.la 207**, alla data del sopralluogo risultava essere libera.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Trascrizione nn. 5658/4561 del 28 marzo 2022** nascente Verbale di pignoramento immobili, presso Tribunale di Siracusa, del 23 febbraio 2022, a favore di "**Re Start 1 SPV S.r.l.**" con sede in Milano, C. F.: 10522320968, e contro //, nata //, per il diritto di 1/1 della piena proprietà di:

- Immobile ad Avola, Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23, C. F. fg 85, p.la 207.

NOTA: La debitrice è //; il bene è per 1/2 di proprietà di // in regime di comunione dei beni con // e per 1/2 di proprietà di //, nato //, in regime di comunione dei beni con //.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere a //, nata //, e //, nato //, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Giovanni Ali, notaio in Avola, il **1° dicembre 2008**, rep. n. 53360/21737, trascritto a Siracusa il 12 dicembre 2008 ai numeri 32404/22262, con il quale // hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni fra loro, da //, nato //, C. F.:

ed , nata , C. F.:
la piena proprietà del cespite in oggetto sito ad Avola nella Traversa VIII di Corso Garibaldi n° 23, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 85, p.lla 207;

- **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Giovanni Ali, notaio in Avola, il **30 giugno 2005**, rep. n. 49177/19127, trascritto a Siracusa l'8 luglio 2005 ai numeri 17235/9875, con il quale , coniugato in regime di comunione legale dei beni con , ha acquistato da , nata e , nato , la piena proprietà del cespite in oggetto sito ad Avola nella Traversa VIII di Corso Garibaldi n° 23, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 85, p.lla 207, già *individuato con la p.lla 207 sub 1 e sub 2*;

- **Successione** in morte di , nato e deceduto il (Denuncia di Successione presentata all'Ufficio Successioni di Noto il 26 ottobre 2001 e annotata al n° 102 del vol. 262, trascritta a Siracusa il 22 agosto 2002 ai numeri 14654/11262) a favore dei figli per la quota di 1/9 (un nono) ciascuno della piena proprietà del cespite in oggetto sito ad Avola nella Traversa VIII di Corso Garibaldi n° 23, già *individuato con la p.lla 207 sub 1 e sub 2*;

- **Successione** in morte di , nata a e deceduta (Denuncia di Successione presentata all'Ufficio Successioni di Siracusa e annotata al n° 223 del vol. 200, trascritta a Siracusa l'11 agosto 1980 ai numeri 12381/10769), per la quota di 1/3 (un terzo) a favore del coniuge e per la complessiva quota di 2/3 (due terzi) in parti uguali a favore dei figli della piena proprietà del cespite in oggetto sito in Avola nel Corso Garibaldi – Traversa VIII n° 23, già *individuato con la p.lla 207 sub 1 e sub 2*;

- **Atto di compravendita** rogato dal dott. Francesco Carbonaro, notaio in Avola, il **7 dicembre 1972**, rep. n. 82420/14385, trascritto a Siracusa il 16 dicembre 1972 ai numeri 31957/26906, con il quale ha acquistato:

- da , nato , ed , nata , la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Avola nel Corso Garibaldi – Traversa VIII n° 27, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 85, p.lla 207 sub 2**;

- da , nata , la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Avola nel Corso Garibaldi – Traversa VIII n° 25, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 85, p.lla 207 sub 1**.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

- Nell'Atto di Compravendita rogato dalla dott. Ali Giovanni, notaio in Avola, il 1° dicembre 2008, rep. n° 53360, i venditori dichiarano che "i lavori di costruzione di quanto oggetto del presente atto sono iniziati in data anteriore all'1.9.1967".

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per alcune modifiche interne, in particolare: diversa collocazione della porta di ingresso al bagno del piano terra, presenza del corridoio e di una seconda camera al piano primo.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Avola**, approvato con D. A. n° 425/2003, versione revisionata

adottata con D. C. C. n° 21/2007, l'immobile in oggetto sito nella Traversa Ottava di Corso Giuseppe Garibaldi n° 23 ricade nella sottozona "**A3**" **Borgo marinaro e tonnara di Avola**, normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

Art. 18. Sottozona A3 - Borgo marinaro e tonnara di Avola

1. È la zona che comprende il rudere della tonnara e l'area pertinenziale dell'antico complesso produttivo, nonché i fabbricati lungo la via Antonio D'agata e, a sud del complesso, sul lungomare.

2. Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo del complesso della tonnara;

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria degli edifici pertinenziali e dei fabbricati lungo la via Antonio D'agata e, a sud del complesso, sul lungomare;

- Ricostruzione dell'originario volume della tonnara, desunto dai rilievi dello stato di fatto, dalla documentazione fotografica precedente ai crolli e da eventuali disegni d'archivio che dovessero rappresentare lo stato originario, esclusivamente con destinazione di attrezzatura d'interesse comune o di interesse generale, su iniziativa pubblica o privata.

3. Il volume originario del complesso, come sopra dedotto, sarà oggetto di un PRG AVOLA NORME DI ATTUAZIONE 15 progetto unitario di ricostruzione che riguardi l'intero comparto definito ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/1978 e rappresentato nelle tavole di zonizzazione.

4. Affinché il progetto complessivo di ricostruzione restituisca la memoria del complesso produttivo preesistente attraverso la riproposizione ancorché non mimetica delle masse volumetriche che lo costituivano e garantisca la piena qualità architettonica e urbanistica dell'intervento, per le attività di cui al comma 3 è necessario il ricorso a concorso di progettazione con il preventivo assenso da parte della Soprintendenza BBCCAA competente;

5. Attività e destinazioni d'uso vietate:

- Per il complesso della tonnara: ogni altra destinazione d'uso diversa da Attrezzature d'interesse comune o Attrezzature d'interesse generale, è consentito l'uso per attività turistico ricettive a condizione che parte dell'immobile venga reso disponibile per le attrezzature di cui sopra;

- Per i fabbricati lungo via Antonio D'Agata e sul lungomare: ogni altra destinazione d'uso diversa da Attrezzature d'interesse comune o Attrezzature d'interesse generale, attrezzature ricettive e destinazioni commerciali;

6. In questa zona il PRG si attua con le seguenti modalità:

- per il complesso della tonnara:

-- o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità a quanto prescritto al precedente Art. 17, esteso per intero al comparto così come perimetrato nelle tavole di zonizzazione. o Programmi Operativi Complessi di iniziativa pubblica, privata o di società mista all'uopo costituita.

- per gli edifici lungo via Antonio D'Agata e sul lungomare:

-- o Intervento diretto per le attività e destinazioni d'uso previste dal precedente comma.

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "**APE-R 21 Sicilia**" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

Si rileva, inoltre, che il rilascio della suddetta documentazione necessaria per la redazione dell'APE risulta eccessivamente onerosa.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel riportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili di tipo

economico nella zona centrale di Avola in esame è di circa **€/mq 750,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazioni di tipo economico siti nella zona centrale di Avola in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 590,00 ad un massimo di € 870,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 730,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Settembre 2024, per la zona centrale di Avola in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia, varia per la vendita da un minimo di €/mq 525,00 ad un massimo di €/mq 680,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 602,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
€/mq $(750,00 + 730,00 + 602,00)/3 = \underline{\underline{€/mq 694,00}}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una "vicolo" della zona centrale di Avola, ricca di servizi e dotata di insufficienti parcheggi ($Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,90$);

- l'immobile è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ($Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$);

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "scarsi", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "scarsi" ($Kc = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,80$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (Kt) pari a:
 $Kt = 0,90 \times 0,95 \times 0,80 = 0,68$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 694,00 si ottiene: Euro/mq 694,00 x 0,68 = **€/mq 472,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 472,00

Valore Totale = Euro 54.280,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 54.280,00** (Euro cinquantaquattromiladuecentottanta/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per affitti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2023, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.la 207

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di abitazione di tipo economico nella zona centrale di Avola in oggetto è di circa €/mq x mese **2,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni di tipo economico siti nella zona centrale di Avola in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 2,00 ad un massimo di €/mq x mese 3,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,50**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Settembre 2024, per la zona centrale di Avola in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia variano da un minimo di €/mq x mese 1,90 ad un massimo di €/mq x mese 2,72 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,31**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,50 + 2,50 + 2,31)/3 =$ €/mq x mese **2,44**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,90 \times 0,95 \times 0,80 =$ **0,68**

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 2,44, si ottiene: €/mq x mese $2,44 \times 0,68 =$ **€/mq 1,66**

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.la 207

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 115,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,66

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.291,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 687,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.604,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.604,00 / 0,035 = Euro 45.829,00 (Euro quarantacinquemilaottocentoventinove/00)

Media dei valori

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207 Euro (54.280,00 + 45.829,00) / 2 = Euro 50.054,50, arrotondato = Euro 50.050,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Avola, Trav. VIII di Corso Garibaldi 23. C. F. fg 85, p.lla 207

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente espone dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00
- lavori di tinteggiatura, stimati in Euro 3.000,00;
- ripristino infissi, stimati in Euro 2.550,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 50.050,00 – 500,00 – 3.000,00 – 2.550,00 = Euro 44.000,00
(Euro quarantaquattromila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,66 €/mq per mese, ovvero di 190,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 190,00 Euro mensili, ovvero 2.280,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 14 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Stralcio P.R.G.;
- All. 7 – APE (visura);
- All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza

del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 11 settembre 2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro