

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 166/2024
Giudice relatore: Dott.ssa ROMEO Alessia

Esecuzione promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro: //

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 19/10/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 5
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 7
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 7
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 8
2.6	Quesito 4.VIII <i>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</i>	pag. 9
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 9
3.	CONCLUSIONI	pag. 13

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 26.06.2024 e successivo Verbale di Giuramento del'8.07.2024, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Romeo Alessia, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a //
//, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° //, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 166/2024 R. G. Es. promossa da **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, con sede a Siena, **contro** //, nata a //
//, per la proprietà superficaria di:

IMMOBILE 1: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy snc, P. T., Palaz. 2 - Scala B
Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 68, particella 1860, sub 7, 5 vani**

- 3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
3.II provveda 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;
3.III provveda 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 quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
4.I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori,



degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

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. I 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 I, 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;

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 166/24: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro //



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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.la 1860, sub 7

Abitazione di tipo economico (A/3) sita a Lentini in Viale Kennedy snc, posta al piano terra, Edificio 2, Scala B, Interno 2, di vani 5, distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 68, particella 1860, sub 7**, indirizzo Viale Kennedy snc, Edificio 2, Scala A, Interno 2, piano terra, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq 89, superficie escluse aree scoperte mq 86, rendita Euro 162,68, in ditta a:

- *Comune di Lentini (C. F.: 00183900893)*, proprietà per l'area 1/1;
- *////////////////////////////////////*, nata a *////////////////////////////////////* - Proprietà superficciaria 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confinante con proprietà *////////////////////////////////////*, proprietà I.A.C.P. ed area condominiale.

Dati derivanti da:

- *Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione del 13/08/2002 - Variazione del quadro tariffario;*
- *Costituzione del 26/10/2001 - Pratica n. 145427 in atti dal 26/10/2001 - Costituzione (n. 1566.1/2001).*

- 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 superficciari*" 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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.la 1860, sub 7

Abitazione di tipo economico (A/3) sita a Lentini in Viale Kennedy sn, posta al piano terra, Edificio 2, Scala B, Interno 2, di vani 5, distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 68, particella 1860, sub 7**, superficie catastale totale mq 89, rendita Euro 162,68, in ditta al *Comune di Lentini*

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 166/24: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. *contro* *////////////////////////////////////*



per la proprietà dell'area ed a //, nata a //, per la proprietà superficiaria, confinante con proprietà //, proprietà I.A.C.P. ed area condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio realizzato con edilizia convenzionata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa, Intervento per l'edilizia residenziale pubblica – Legge 5 agosto 1978 n° 457, art. 3, lett. q - Programma di intervento straordinario n° 87.

Coordinate GPS: latitudine 37.298728, longitudine 14.999600.

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 73,80 mq oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) pari a 9,60 mq, per una superficie commerciale complessiva di 90,00 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di 2,70 m.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano terra, e si compone di ingresso-soggiorno di 16,00 mq, tre camere (di 14,10, 9,50 e 14,10 mq), disimpegno di 3,80 mq, cucina di 5,50 mq, bagno di 9,10 mq (completo di mobile-lavabo, tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 25 cm, nelle tonalità del beige, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m circa) oltre alla lavanderia di 1,70 mq dotata di tazza, pilozza ed allaccio per lavabiancheria.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del marrone.

Gli infissi interni sono in legno color noce. La porta d'ingresso all'appartamento è blindato. Gli infissi esterni sono doppi: in ferro smaltato verde e vetro quelli interni ed in ferro smaltato verde con alette fisse tipo veneziana e chiusura blindata, con interposte avvolgibili oscuranti in pvc, quelli esterni.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari, applique e singole lampade. E' presente una scaldabagno ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria e condizionatori, tipo split a muro, in due camere.

E' presente un armadio in legno a muro nel balcone posteriore, dove è stata eliminata parte del parapetto in muratura dando accesso alla terrazza condominiale.

Il grado delle finiture è buono. Lo stato di manutenzione è buono.

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)
Camera 1	Terra	m 3,55 x m 3,95	mq 14,10	mq 16,80
Camera 2	Terra	m 2,40 x m 3,95	mq 9,50	mq 10,80
Camera matrim.	Terra	m 3,55 x m 3,95	mq 14,10	mq 16,20
Soggiorno	Terra	m 3,00 x m 5,35	mq 16,00	mq 19,30
Cucina	Terra	m 3,00 x m 1,80	mq 5,50	mq 6,30
Bagno	Terra	m 3,90 x m 2,35	mq 9,10	mq 11,10
Disimpegno	Terra	m 1,35 x m 2,85	mq 3,80	mq 4,30
Lavanderia	Terra	m 1,30 x m 1,30	mq 1,70	mq 2,20
		Totale superficie	mq 73,80	mq 87,00

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone 1	Terra	m 1,25 x m 3,85	mq 6,10	mq 6,10
Balcone 2	Terra	m 1,20 x m 2,85	mq 3,50	mq 3,80
		Totale superficie	mq 9,60	mq 9,90



SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie esterna lorda (SEL)</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 87,00</i>	<i>mq 87,00</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i>	<i>mq 9,90</i>	<i>mq 2,97</i>
<i>TOTALE SUPERF. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 90,00</i>

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

LOTTO 1. IMM1: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.la 1860, sub 7

L'unità immobiliare sita a Lentini in Viala Kennedy snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 68, p.la 1860, sub 7, alla data del sopralluogo, risultava essere abitata dall'esecutata // e dal proprio nucleo familiare.

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:

- **Iscrizione nn. 13319/1898 del 1° settembre 2017**, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 28 agosto 2017 ai rogiti del dott. Cannavò Roberto, notaio in Lentini, rep. n° 10448/7606, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena – C. F.: 00884060526 e contro //, nata a //, per un montante ipotecario di € 160.000,00 ed un capitale di € 80.000,00, durata 25 anni, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni di:

- Abitazione di tipo economico (A/3) sita a Lentini, foglio 68, particella 1860, sub 7.

- **Trascrizione nn. 10372/8225 del 29 maggio 2024**, Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di pignoramento immobili del 7 maggio 2024, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, rep. n° 1956, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena – C. F.: 00884060526 e contro //, nata a //, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà superficaria di:

- Abitazione di tipo economico (A/3) sita a Lentini, foglio 68, particella 1860, sub 7.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- L'immobile oggetto di stima è pervenuto a //, nata a // – //, per la quota dell'intero in piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni, giusta **Atto di Compravendita del 28 agosto 2017** rogato dal dottor Cannavò Roberto, notaio in Lentini, rep. n. 10447/7605, trascritto il 1° settembre 2017 ai nn. 13318/10026, da potere di:

//, nato in //,
//, nata a //,
//, nato in //,
//, nato a //,
//, nata a //,



//////////, nata a //////////////////////////////////////,
//////////, nata a //////////////////////////////////////,
//////////, nata a ////////////////////////////////////// ed
//////////, nata a //////////////////////////////////////.

- Ai suddetti //////////////////////////////////////
////////////////////////////////////
l'immobile in oggetto era pervenuto in forza di **successione**, denuncia n° 20316, volume 9990/13, presentata all'Ufficio Registro di Lentini il **16 dicembre 2013**, trascritta il 26 marzo 2014 ai nn. 4154/3186, apertasi il 25 dicembre 2011, in morte di //////////////////////////////////////, nata a //////////////////////////////////////.

- Per detta successione in morte di ////////////////////////////////////// ed in riferimento all'Atto notarile pubblico del 28 agosto 2017 ai rogiti del dottor Cannavò Roberto, notaio in Lentini, rep. n. 10447/7605, è stata trascritta in data 1° settembre 2017, ai nn. 13317/10025, l'**accettazione tacita dell'eredità** della de cuius ////////////////////////////////////// da parte degli eredi sopra indicati.

- Alla dante causa ////////////////////////////////////// detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, giusta **Atto di Compravendita del 30 novembre 2006** rogato dalla dott.ssa Banna Grazia Manuela, notaio in Carlentini, rep. n. 5221/1007, trascritto il 18 dicembre 2006 ai nn. 33236/19044, da potere dell'**Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia Di Siracusa** con sede in Siracusa – C. F.: 00073840894.

NOTA. Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, non è stata reperita la provenienza al predetto Istituto Autonomo per le Case Popolari; si rileva Atto di Espropriazione per pubblica utilità del 9 dicembre 1994 ai rogiti del Comune di Lentini, rep. n. 26143, trascritto il 13.01.1995 ai nn. 518/386, con il quale il Comune di Lentini – C. F.: 00183900893, acquisiva da potere dell'Ospedale Civile di Lentini oggi Unità Sanitaria Locale n° 27 – C. F.: 91000990894, il terreno in Lentini identificato in Catasto al foglio 68, particelle 1559 - 1560 - 1562 - 1563 - 1517 - 1527 - 1528.

MILLESIMI CONDOMINIALI

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

Il geom. Sebastiano Tiralongo, amministratore del condominio "**Stella**" sito a Lentini in Viale Kennedy snc di cui l'immobile in oggetto è parte, ha comunicato che i millesimi di proprietà generale relativi all'unità immobiliare di proprietà di //////////////////////////////////////, censita in Catasto Fabbricato al foglio 68, p.lla 1860, sub 7, sono **117,54**.

La rata ordinaria mensile delle spese fisse di gestione ammonta ad Euro 20,45; dalla situazione rateale del Condominio trasmessa dall'amministratore geom. Tiralongo risulta che, ad ottobre 2024, sono da versare quote arretrate per un ammontare di Euro 490,80.

Non risultano state deliberate spese straordinarie dal condominio.

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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

- Il Comune di Lentini, ha rilasciato la **Concessione Edilizia n° 4 del 20 marzo 1990**, rep. 22805, alla ditta Istituto Autonomo Case Popolari con sede a Siracusa – Intervento per l'edilizia residenziale pubblica – Legge 5 agosto 1978 n° 457, art. 3, lett. q, per la **costruzione di sei edifici per un totale di 76 alloggi** (Programma di intervento straordinario n° 87) siti a Lentini in Contrada Bottiglieri.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 166/24: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro //////////////////////////////////////



- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto rispecchia, in linea di massima, il progetto della Concessione Edilizia n° 4 del 20 marzo 1990 rilasciata dal Comune di Lentini.

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Lentini**, approvato con Decreto Regionale Assessorato Territorio ed Ambiente n° 1267 del 7/10/1989, l'immobile in oggetto sito in Viale Kennedy ricade nella sottozona omogenea di espansione "**PEEP**" **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**, normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

articolo 18 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

1 - I PEEP ai sensi delle L. 167/1961, 765/1967, 865/1971, 10/1977 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilate a cura dell'Amministrazione Comunale.

2 - Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel PEEP, questo dovrà indicare:

a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;

b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;

c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli ed il prezzo di cessione;

d) gli Enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i Programmi Pluriennali di Attuazione;

3 - I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per i PP, ai sensi del precedente art. 17.

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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

Dalla visura su *SIENERGIA – Portale siciliano dell'energia*, l'immobile in oggetto sito in Viale Kennedy, censito in Catasto Fabbricati al foglio 68, p.lla 1860, sub 7, la Classe energetica globale dell'edificio è **E** e la Prestazione energetica Globale è pari a **152,93 kWh/mq anno**.

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 rapportare 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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

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 periferica di Lentini in esame è di circa **€/mq 700,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Lentini in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 435,00 ad un massimo di € 650,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 543,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2024, per la zona periferica di Lentini in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia, varia per la vendita da un minimo di €/mq 489,00 ad un massimo di €/mq 635,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 562,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (700,00 + 543,00 + 562,00)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq } 602,00}}$

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 zona periferica di Lentini, ricca servizi, dotata di parcheggi ($Kz =$ parametro zonale: coefficiente = 0,95);
- l'immobile è urbanisticamente conforme; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($Ku =$ parametro urbanistico: coefficiente = 1,00);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "buone", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "buoni", superiori alla media ($Kc =$ parametro costruttivo: coefficiente = 1,15).

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: $Kt = 0,95 \times 1,00 \times 1,15 = 1,09$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 62,00 si ottiene: Euro/mq $62,00 \times 1,09 = \text{€}/\text{mq } 67,38$

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 90,00

Valore compravendita ponderato = € /mq 692,00

Valore Totale = Euro 62.280,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 62.280,00** (Euro sessantaduecentottanta/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 sfiti 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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

- 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 periferica di Lentini in oggetto è di circa €/mq x mese **3,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Lentini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,70 ad un massimo di €/mq x mese 2,50 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,10**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2024, per la zona periferica di Lentini in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia variano da un minimo di €/mq x mese 1,77 ad un massimo di €/mq x mese 2,50 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,13**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(3,00 + 2,10 + 2,13)/3 =$ €/mq x mese **2,41**

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*): $Kt = 0,95 \times 1,00 \times 1,15 =$ **1,09**

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 2,41, si ottiene: €/mq x mese $2,41 \times 1,09 =$ **€/mq 2,63**

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 90,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,63

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.840,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 852,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.988,00

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 1.988,00 / 0,035 = Euro 56.800,00 (Euro cinquantaseimilaottocento/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: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7
Euro $(62.280,00 + 56.800,00) / 2 =$ Euro 59.540,00, arrotondato = Euro 59.500,00



Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy sn, P T, C. F. fg 68, p.lla 1860, sub 7
Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- ripristino parapetto balcone posteriore, stimati in Euro 1.000,00
- somme dovute al Condominio, pari ad Euro 490,80, arrotondati in Euro 500,00,

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

Euro 59.500,00 – 1.000,00 – 500,00 = Euro 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00)

Il valore della proprietà superficiaria, potendo considerare la durata del diritto superficario illimitato, si può equiparare al valore della piena proprietà.

Infatti, nell'Atto di Compravendita del 30 novembre 2006 col quale *Auteri Maria* acquista l'immobile in oggetto da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa viene premesso:

- *che l'area occupata dall'Istituto era tra quella da concedere in superficie, con apposita convenzione urbanistica, ad opera del Comune di Lentini;*
- *che la procedura relativa alle convenzioni urbanistiche di dette aree non fu mai definita ma che, l'Istituto, immesso nel possesso temporaneo ha edificato una palazzina da destinare alle finalità pubbliche dell'Istituto stesso;*
- *che tale situazione, avendo configurato un acquisto a titolo originario a favore dell'Istituto del fondo occupato, essendo avvenuta un'irreversibile destinazione del fondo, come riconosciuto autorevolmente dalla Cassazione con sentenza n. 1464 del 1983, dà luogo ad un semplice diritto di credito a vantaggio degli ex proprietari dei fondi, a titolo di risarcimento del danno subito, giusta quanto disposto dall'art. 3 della legge 27 ottobre 1988 n. 458, ma con inequivoco diritto di proprietà degli alloggi in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari;*
- *che l'Istituto intende alienare i predetti immobili in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella legge n. 560/1993 e nella legge regionale n. 43/1994;*
- *che gli immobili in oggetto sono condotti in locazione dalla signora AUTERI MARIA dal 27 giugno 1994.*

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 2,29 €/mq per mese, ovvero di 230,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 230,00 Euro mensili, ovvero 2.760,00 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 – A.P.E. - 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, 19 Ottobre 2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

