

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **272/2024 R.E.I.**

contro

OMISSIS e OMISSIS

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**TECNICO-ESTIMATIVA**

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC [francesco.infantino@archiworldpec.it](mailto:francesco.infantino@archiworldpec.it))

Palazzolo Acreide, 02/04/2025



Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 12/11/2024, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 13/11/2024, si prega di redigere la presente perizia di stima degli immobili oggetti dell'esecuzione immobiliare promossa da GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Davide Arnaldi con studio in Milano (MI), via Pietro Cossa n.2, nei confronti dei Signori; **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e residente **OMISSIS** in **OMISSIS** e **OMISSIS** nata ad **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS**) in **OMISSIS**.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere 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 co-



sti per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. provvedere 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;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni della relazione di stima 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 G.P.S. dei beni medesimi;

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: 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 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;

**IV.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al 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 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) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter 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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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;
- pendenze 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**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 istanze 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;

**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 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 non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una su-



perficie 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 correzioni 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 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'area 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 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;

**X.** nel caso della 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.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto le visure aggiornate dei beni oggetti di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricadono i beni e le planimetrie (allegati 1a, 1b, 1c, 1d, 1e) per identificare correttamente gli immobili e presso l'ufficio Urbanistico di Carlentini, nel quale territorio i beni ricadono, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo negli



immobili in questione, secondo gli accordi con il custode, avvocato Francesca Fontana, fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **04/12/2024** alle ore **10:30**.

Al sopralluogo presenziavano; oltre al custode avvocato Francesca Fontana, il signor **OMISSIS** e l'avvocato Salvatore Bonfiglio nella qualità di difensore dell'esecutato.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale degli immobili per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 2) ed infine il custode ha redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti (allegato 3).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

**I. + II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:**

I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare,



n°3619 di repertorio, del 15/07/2024, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 06/08/2024); tali beni consistono in;

a) Appartamento sito in Carlentini, via Gaetano Salvemini, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 16, particella 1490 sub 19 (piano 2), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale 99 mq, rendita €. 371,85,

b) Garage sito in Carlentini, via Alcide De Gasperi, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 16, particella 2095 sub 21 (piano 1S), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., Superficie Catastale 17 mq, rendita €. 36,00,

### **III. Formazione di lotti di vendita:**

I beni oggetti della presente relazione, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti eseguiti, possono essere divisi, senza bisogno di realizzare altre opere o frazionamenti, in **due** lotti di vendita come appresso identificati:

COMUNE DI CARLENTINI

#### **LOTTO 1)**

**a)** foglio 16, particella 1490 sub 19; abitazione,

#### **LOTTO 2)**



**a)** foglio 16, particella 2095 sub 21; autori-  
messa



**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**LOTTO 1**

**I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:**

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 1" è un appartamento destinato ad uso abitativo, che si sviluppa su un unico livello al secondo piano di un edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra ubicato in via Gaetano Salvemini n.15, avente le seguenti quote millesimali (allegato 4);

- millesimi pulizia ed Enel scala, 212,400/2000,00,
- millesimi tabella caratura, 93,699/940,258,
- millesimi manutenzione ascensore, 251,280/2000,00,
- millesimi autoclave, 1/10.

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile entrando a Carlentini dalla SS. 194 in via Etnea e proseguendo su via Martiri della Resistenza fino ad arrivare su via Antonio Gramsci dove la prima traversa sulla destra conduce a via Gaetano Salvemini.

Il lotto ove è ubicato l'edificio confina su due lati con altre proprietà, sul lato nord con la via Martiri della Resistenza e sul lato sud con la via Gaetano Salvemini.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti



coordinate topografiche G.P.S.: latitudine

**37.297879°**, longitudine **15.006816°**.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva

è composto dalla seguente unità immobiliare cata-

stale individuata al catasto fabbricati come segue:

**a)** al foglio 16, particella 1490 sub 19 (piano 2),

categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Su-

perficie Catastale 99 mq, rendita €. 371,85.

Allo stato attuale la destinazione d'uso, è quella

di abitazione residenziale.

L'appartamento fa parte di un condominio costruito

alla fine degli anni 70'.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità

oggetto della presente procedura esecutiva, è rea-

lizzato con struttura in cemento armato e solai in

latero-cementizi gettati in opera di spessore al

finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realiz-

zati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta"

con camera d'aria per uno spessore variabile da 30

a 40 cm. circa; le tramezzature interne sono rea-

lizzate con laterizi forati disposti su un'unica

fila per uno spessore massimo di 10 cm.

Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato

di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla



vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento è fornita degli impianti; elettrico, idrico e fognario.

Non è presente impianto di riscaldamento invernale.

L'ingresso avviene centralmente tra il soggiorno/pranzo e la cucina, mentre di fronte vi è un corridoio che conduce; alle camera da letto e al servizio igienico.

Tutti questi ambienti, aventi altezza di 2,70 m,

hanno luce ed aria diretta dall'esterno, tranne;

l'ingresso, la lavanderia, il disimpegno ed il ripostiglio, e sono così composti;

#### INGRESSO

Esso risulta ampio e ben rifinito e pavimentato con mattonelle di grès porcellanato. La porta d'ingresso, di tipo tamburata, è rifinita in legno pitturato.

#### SOGGIORNO/PRANZO

Questo vano è ben rifinito tinteggiato con pittura lavabile e pavimentato con mattonelle di grès porcellanato ed ha dimensioni tali da contenere gli arredi del soggiorno nonché quelli del pranzo. Questo vano ha accesso esterno sul balcone tramite un'ampia porta-finestra di metallo con relativa av-



volgibile esterna.

#### CUCINA

La cucina di modesta dimensione è del tipo a giorno in contatto diretto con il soggiorno/pranzo, tramite il vano ingresso. Essa risulta ben rifinita, piastrellata nelle parti dove sono previsti i mobili e tinteggiata con pittura lavabile per le parti rimanenti ed il soffitto. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alle due porta-finestra e finestra in metallo con relative avvolgibile esterna. Questo vano ha accesso esterno sul balcone.

#### LAVANDERIA

La lavanderia, di modeste dimensioni, ha accesso diretto dalla cucina. Le pareti sono tinteggiati con pittura lavabile come il soffitto. Questo vano è corredato di una pilozza e una lavabiancheria.

#### BAGNO

Il bagno è collocato tra la camera da letto 2 e la cucina ed ha accesso dal disimpegno. Esso è ben rifinito, rivestito con mattonelle di ceramica, e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidè ed una vasca da bagno. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla finestra in metallo con relativa avvolgibile



esterna.

### CAMERA DA LETTO 1 e 2

Trattasi di camere da letto matrimoniale. Esse risultano, come tutte le altre stanze, ben rifinite, tinteggiate con pittura lavabile e pavimentate con mattonelle di grès porcellanato. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alle finestre in metallo con relativa avvolgibile esterna.

La superficie lorda è di mq. 92,67 mentre quella utile è pari a mq. 82,11.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
<b>ABITAZIONE</b>			
PIANO SECONDO			
Ingresso	5,20	0,8	4,16
Cucina	11,83	1,0	11,83
Lavanderia	1,54	0,6	0,92
Soggiorno/Pranzo	18,02	1,0	18,02
Disimpegno	4,81	0,6	2,89
Ripostiglio	1,63	0,6	0,98
Letto 1	17,76	1,0	17,76
Letto 2	14,76	1,0	14,76
Bagno	6,56	0,8	5,25
Balcone 1	5,01	0,5	2,51
Balcone 2	5,13	0,5	2,57
SOMMANO			81,65

### **II. Stato di possesso del bene:**



Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà,

in regime di comunione dei beni, per 1/2 del sig.

**OMISSIS** e per 1/2 della sig.ra **OMISSIS**, secondo

l'atto di compra-vendita stipulato in data

14/04/2017, repertorio n° 15730, dal Notaio Nicola

Guarino(allegato 5), trascritto il 12/05/2017 ai

nn. 6662/4862.

Esso é attualmente occupato da entrambi gli esecutanti.

**III. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

**IV. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivan-



ti da regolamenti condominiali: *nessuno*,

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **12/05/2017** - Registro Generale n.**6663**, Registro Particolare n.**1046** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **67.299,01**, ipoteca a favore di BANCO BPM S.p.A. di euro **137.598,02** su:

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via Gaetano Salvemini n°15 al foglio 16 particella 1490 sub 19,

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via Acide De Gasperi, al foglio 16 particella 2095 sub 2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**), il **OMISSIS** e **OMISSIS**, nata ad **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

- trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **06/08/2024** - Registro Generale n.**15981**, Registro Particolare n.**12611** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili n°3619 di repertorio del 15/07/2024.

Pignoramento immobili trascritto a favore di; BANCO



BPM S.p.A., con sede a Milano (MI), piazza F. Meda

n° 4, C.F. 09722490969, dei seguenti immobili:

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via

Gaetano Salvemini n°15 al foglio 16 particella

1490 sub 19,

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via

Acide De Gasperi, al foglio 16 particella 2095 sub

2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS** e **OMIS-**

**SIS**, nata ad **OMISSIS**), il **OMISSIS**.

**III.**altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici

gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

venuta 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 tito-

li: *nessuno*,

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione: la quota mensile da versare, se-

condo la ripartizione millesimale, è di €.

**29,00** (allegato 4),

- eventuali spese straordinarie già deliberate

ma non ancora scadute: nessuna,

- eventuali spese condominiali scadute, non pa-



gate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- €. 1.444,88 (da gennaio a dicembre 2023),

- €. 1.374,14 (da gennaio a dicembre 2024)

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuna.

**VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini, certificazione di destinazione urbanistica degli immobili oggetti della presente procedura esecutiva e precisamente;

- immobile in Carlentini, foglio 16, particella 1490;

- immobile in Carlentini, foglio 16, particella 2095.

Di quest'ultima particella, si evidenzia che essa non è riportata in mappa e che ricade, geometricamente, sulla particella 2093, per cui il certificato è stato rilasciato indicando la particella 2093.

Questa anomalia, riguardante tutte le autorimesse situate al piano seminterrato, va rettificata, congiuntamente da tutti i proprietari interessati, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 6) si evince quanto segue:

1) che la superficie contraddistinta dalle **particelle n°1490-2093 del Foglio 16**, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "**C2**" (**zona di completamento edilizio residenziale**), assoggettata alle seguenti prescrizioni:

**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 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 perimetrali 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 filii 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.

2) che la superficie contraddistinta dalle particelle n. 1490-2093 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;

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Carlentini hanno riscontrato l'esistenza di una Concessione per la Esecuzione di Opere Edili n.41 del 13/03/1978 "Costruzione fabbricato urbano e negozi - Edifici L<sub>2</sub>(2) e L<sub>9</sub>(9) contrada "Balate di Zacco" lottizzazione PENNA" (allegato 7a).

Oltre a detta concessione è stata riscontrata un "Autorizzazione di Abitabilità" (allegato 7b) rilasciata in data 22/03/1986.

In data successiva ai titoli rilasciati sono state effettuate lieve modifiche interne.

A tal riguardo sarà dunque necessario predisporre pratica edilizia, che comporterà la sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, secondo il comma 5, art.3 della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (recepimento del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. n° 380 del 06/06/2001), oltre ai costi e spese tecniche per la redazione e presentazione di detta pratica edilizia presso lo Sportello Unico Edilizio del comune di Carlentini.

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-**



**zione di Prestazione Energetica (APE):**

Dalla ricerca effettuata presso, l'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità - Dipartimento Regionale dell'Energia (allegato 8a), risulta rilasciato Certificato di Prestazione Energetica per l'unità abitativa, che si allega alla presente (allegato 8b), e dal quale si evince la classe energetica globale dell'immobile, corrispondente ad "G" con indice della prestazione energetica pari a **225,0530 kWh/m<sup>2</sup>anno**.

**IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1)** Criterio di stima per valori comparativi;
- 2)** Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3)** Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 9a).

**Criterio di stima per valori comparativi:**



Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di



coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato**

**per la parte edificata** pari a circa 950,00 €/mq. di

superficie utile (somma tra superficie residenziale

ragguagliata e superficie non residenziale al 50%

della sua reale estensione). Sommando la superficie

utile ragguagliata dei vani che compongono il fab-

bricato, il 50% della superficie non residenziale

ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava una

superficie totale di **81,65 mq. di superficie com-**

**merciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di

mercato comparato e la superficie commerciale rag-

guagliata si ottiene quindi il più probabile valore

di mercato della proprietà che ammonta a:

**950,00 €/mq. x 81,65 mq. = €. 77.567,50.**

**Criterio di stima per valori unitari fatta a parti-**

**re dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobili-**

**liare:**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utiliz-

zando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Im-

mobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile

tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) la cui

fonte di rilevazione è rappresentata da agenti im-



mobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commercial che siano oggetto di dinamiche di mercato.

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. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 10) risulta che il valore di mercato; in euro/mq per abitazione di tipo economico ubicati nel comune di Carlentini in stato conservativo nor-



male in zona suburbana oscilla tra un **valore min** di

**540 €/mq** ed un **valore max** di **800 €/mq**, in riferi-

mento alla superficie lorda commerciale di **96,73**

**mq.** così come da grafico esplicativo (allegato 9a).

Essendo buono lo stato di conservazione si decide

di utilizzare come valore di riferimento quello

max., €/mq **800 €/mq**.

Per cui un valore complessivo di:

Residenziale (superficie lorda commerciale)

**800 €/mq. x 96,73 mq. = €. 77.384,00.**

**Criterio di stima per via analitica sulla base dei**

**canoni di locazione:**

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata

eseguita sulla base delle redditività mensile (ca-

none di locazione x superficie residenziale lorda)

di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando

per accumulazione iniziale tali redditività con

strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'A-

genzia delle Entrate (allegato 10) sono stati de-

sunti i seguenti dati per la stima analitica; per

abitazione di tipo economico un **valore min** di **2,2**

**€/mq** ed un **valore max** di **3,3 €/mq**, in riferimento

alla superficie lorda commerciale di **96,73 mq.**, così

come da grafico esplicativo (allegato 9a).



Visto le buone condizioni in cui si trova l'immobile ed un buon potenziale di locazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max..

Immobile: €/mq **3,3**.

Per cui un valore di locazione pari a:

3,3 €/mq. x 96,73 mq. = €. 319,21.

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile  $R_m$  lordo = 319,21 €/mese,

Saggio annuo di capitalizzazione  $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 319,21 \cdot 12 / 0,04 = 3.830,52 / 0,04 = \text{€}.$

**95.763,00.**

#### CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

#### VALORE IMMOBILIARE, LOTTO 1

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

**€. 77.567,50,**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

**€. 77.384,00,**

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:



**€. 95.763,00,**

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio (€. 77.567,50 + €. 77.384,00 + €. 95.763,00)/3 = €. 83.571,50.

Il valore del fabbricato è così determinato:

**€. 83.571,50.**

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

**€. 83.571,50**

A tale valore vengono infine detratti;

- la sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 per mancata presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori,
- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche necessari per la pratica edilizia da trasmettere presso in comune di Carlentini che sommariamente ammontano a €. 3.000,00 circa.

Dette detrazioni sono pari a: €. 1.000,00 + €.

3.000,00 = **€. 4.000,00**

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto,**



pari a: €. 83.571,50 - €. 4.000,00 = €. 79.571.50

che viene approssimato per difetto a **€. 79.570,00**

(diconsi **euro settantanovemilacinquecentosettanta virgola zero**).

**X. Quote indivise:**

Esistono quote divise e precisamente una quota di 1/2 intestata al sig. **OMISSIS** e una quota di 1/2 intestata alla sig.ra **OMISSIS**, entrambi esecutati.

**XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:**

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

**CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE**

Riassumendo il valore complessivo del bene oggetto del presente "LOTTO 1" si ha, in definitiva, un valore totale di:

**€. 79.570,00**



**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**LOTTO 2**

**I. + II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:**

L'unità immobiliare in oggetto, identificato come "LOTTO 2", è formato da un'autorimessa ubicata in via Alcide De Gasperi n°12, nel comune di Carlentini e ricade in un contesto urbano di edilizia residenziale.

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è un edificio condominiale a 5 piano fuori terra con un seminterrato destinato ad autorimesse.

L'edificio è destinato per la maggior parte ad abitazioni ed è raggiungibile entrando a Carlentini dalla SS. 194 in via Etnea e proseguendo su via Martiri della Resistenza fino ad arrivare su via Antonio Gramsci dove la prima traversa sulla destra trovasi la via Alcide De Gasperi ove è ubicato l'ingresso al piano seminterrato delle autorimesse.

Esso confina sui lati; sud ed ovest con altre proprietà, sul lato nord con la via Alcide De Gasperi e sul lato est con la via Antonio Gramsci.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine



**37.297089°**, longitudine **15.007678°**.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

**a)** al foglio 16, particella 2095 sub 21 (piano 1S), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, Superficie Catastale 17 mq, rendita €. 36,00.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cementizio gettati in opera di spessore al finito di 25 cm.

circa. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi di pietra calcarea al piano terra e doppia fila di mattoni forati, a formare una camera d'aria per uno spessore di 30 cm. circa, ai piani superiori. La copertura è con tetto a terrazzo.

L'ingresso principale è dalla via Alcide De Gasperi che immette nell'area condominiale (tramite rampa veicolare di elevata pendenza), dalla quale si ha l'accesso alla corsia carrabile che conduce all'autorimessa chiusa con saracinesca di lamiera.

Il locale si presenta con le pareti interne intonacate e pavimento in cemento grezzo liscio.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.



L'autorimessa è fornita dal solo impianto elettrico e risulta funzionante.

La superficie lorda è di mq. 20,25 mentre quella utile è pari a mq. 17,57.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
PIANO SEMINTERRATO			
Autorimessa	17,57	1,0	17,57
SOMMANO			17,57

### **III. Stato di possesso del bene:**

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, in regime di comunione dei beni, per 1/2 del sig.

**OMISSIS** e per 1/2 della sig.ra **OMISSIS**, secondo

l'atto di compra-vendita stipulato in data

14/04/2017, repertorio n° 15730, dal Notaio Nicola

Guarino (allegato 5), trascritto il 12/05/2017 ai

nn. 6662/4862.

Esso è attualmente occupato da entrambi gli esecutivi.

### **IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

### **V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili al-**



**l'acquirente:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno*,

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno*,

**II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.**

586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **12/05/2017** - Registro Generale n.**6663**, Registro Particolare n.**1046** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **67.299,01**, ipoteca a favore di BANCO BPM S.p.A. di euro **137.598,02** su:

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via Gaetano Salvemini n°15 al foglio 16 particella 1490 sub 19,

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via



Acide De Gasperi, al foglio 16 particella 2095 sub  
2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS** e **OMIS-**  
**SIS**, nata ad **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

- trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **06/08/2024** - Registro Gene-  
rale n.**15981**, Registro Particolare n.**12611** - Atto  
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-  
mobili n°3619 di repertorio del 15/07/2024.

Pignoramento immobili trascritto a favore di; BANCO  
BPM S.p.A., con sede a Milano (MI), piazza F. Meda  
n° 4, C.F. 09722490969, dei seguenti immobili:

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via  
Gaetano Salvemini n°15 al foglio 16 particella  
1490 sub 19,

- fabbricato censito nel Comune di Carlentini, via  
Acide De Gasperi, al foglio 16 particella 2095 sub  
2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS** e **OMIS-**  
**SIS**, nata ad **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

**III.**altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici  
gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-  
venuta 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: *nessuno,*

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio,*

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna,*

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna,*

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna.*

**VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini, certificazione di destinazione urbanistica degli immobili oggetti della presente procedura esecutiva e precisamente;

- immobile in Carlentini, foglio 16, particella 1490;

- immobile in Carlentini, foglio 16, particella 2095.

Di quest'ultima particella, si evidenzia che essa



non è riportata in mappa e che ricade, geometricamente, sulla particella 2093, per cui il certificato è stato rilasciato indicando la particella 2093.

Questa anomalia, riguardante tutte le autorimesse situate al piano seminterrato, va rettificata, congiuntamente da tutti i proprietari interessati, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 6) si evince quanto segue:

1) che la superficie contraddistinta dalle **particelle n°1490-2093 del Foglio 16**, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo **"C2" (zona di completamento edilizio residenziale)**, assoggettata alle seguenti prescrizioni:

#### **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 comparti privi di piano attuativo.

Permesso di Costruire per le aree residue edifica-



bili, 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 perimetrali 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 filii 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 volume-



tria consentita per ciascun piano di lottizzazione.  
ne.

2) che la superficie contraddistinta dalle particelle n. 1490-2093 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;

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Carlentini hanno riscontrato l'esistenza di una Concessione Edilizia n.36 del 17/03/1989 per la "Realizzazione di n.3 edifici per civile abitazione da sorgere in Carlentini c/da Piscitello Lott.ne Bonfiglio Rosa lotto C" (allegato 7c).

Oltre a detta concessione è stata riscontrata un "Autorizzazione di Abitabilità" (allegato 7d) rilasciata in data 14/03/1991.

Rispetto ai titoli rilasciati, in riferimento all'unità immobiliare oggetto del presente lotto, non sono state riscontrate modifiche.

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):**



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, essendo un'autorimessa, non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

**IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 9b).

**Criterio di stima per valori comparativi:**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore do-



vrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 600,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale ragguagliata e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie



utile ragguagliata dei vani che compongono il fabbricato, il 50% della superficie non residenziale ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava una superficie totale di **17,57 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$600,00 \text{ €/mq.} \times 17,57 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 10.542,00.}}}$$

**Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rile-



vati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commercial che siano oggetto di dinamiche di mercato.

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. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 10) risulta che il valore di mercato; in euro/mq per Box ubicati nel comune di Carlentini in stato conservativo normale in zona suburbana oscilla tra un **valore min** di **325 €/mq** ed un **valore max** di **480 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di **20,25 mq**. così come da grafico esplicativo (allegato 9b).

Essendo discreto lo stato di conservazione interna dell'immobile e buono il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento



quello max., €/mq **480,00**

Per cui un valore di:

**480,00 €/mq. x 20,25 mq. = €. 9.720,00.**

**Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:**

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 10) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica; per abitazione di tipo economico un **valore min** di **1,6 €/mq** ed un **valore max** di **2,3 €/mq**, in riferimento alla superficie lord commerciale di **20,25 mq.**, così come da grafico esplicativo (allegato 9b).

Visto le buone condizioni in cui si trova l'immobile ed un buon potenziale di locazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max., €/mq **2,3**

Per cui un valore di locazione pari a:

**2,3 €/mq. x 20,25 mq. = €. 46,58.**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo



netto, il seguente:

Fitto mensile  $R_m \text{ lordo} = 46,58 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione  $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 46,58 \cdot 12 / 0,04 = 558,96 / 0,04 = \text{€.}$

**13.974,00.**

### CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

#### VALORE IMMOBILIARE, LOTTO 2

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri  
estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per valori compara-  
tivi:

**€. 10.542,00,**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari  
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-  
servatorio del Mercato Immobiliari:

**€. 9.720,00,**

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-  
bile attraverso i canoni di locazione:

**€. 13.974,00,**

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-  
ri, risulta:

Valore Capitale Medio  $(\text{€. } 10.542,00 + \text{€. } 9.720,00 +$   
 $\text{€. } 13.974,00) / 3 = \text{€. } 11.412,00.$

Il valore del fabbricato è così determinato:

**€. 11.412,00.**



A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, che viene approssimato per difetto a:

**€. 11.410,00**

(diconsi **euro undicimilaquattrocentodieci virgola zero**).

**X. Quote indivise:**

Esistono quote divise e precisamente una quota di 1/2 intestata al sig. **OMISSIS** e una quota di 1/2 intestata alla sig.ra **OMISSIS**, entrambi esecutati.

**XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:**

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

**CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE**

Riassumendo il valore complessivo del bene oggetto del presente "LOTTO 2" si ha, in definitiva, un valore totale di:

**€. 11.410,00**



**CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE**

**INTERA PERIZIA**

Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle detrazioni, dei beni oggetto della presente procedura si ha;

lotto 1 = €. 83.571,50

lotto 2 = €. 11.412,00

per un totale di:

€. 94.983,50

che al netto delle; detrazioni, arrotondamenti e quote indivise risulta;

lotto 1 = €. 79.570,00

lotto 2 = €. 11.410,00

per un totale di:

€. 90.980,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti documenti:



- ❖ Visure storiche catastali degli immobili aggiornate alla data del 22/11/2024 (allegati 1a, 1b), estratto di mappa (allegato 1c), Planimetrie catastali (allegati 1d, 1e),
- ❖ Documentazione fotografica dei beni pignorati (allegato 2),
- ❖ Verbale di sopralluogo del 04/12/2024 (allegato 3),
- ❖ Tabelle millesimali (allegato 4)
- ❖ Atto di provenienza dei beni (allegato 5),
- ❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di Carlentini (allegato 6),
- ❖ Titoli edilizi (allegati 7a, 7b, 7c, 7d),
- ❖ Richiesta esistenza A.P.E. e Attestazione di Prestazione Energetica caricate presso il Catasto Energetico Fabbricati (allegati 8a, 8b),
- ❖ Grafici esplicativi (allegati 9a, 9b),
- ❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Carlentini, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10),
- ❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (allegati 11a, 11b).

Palazzolo Acreide, 02/04/2025

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

