

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 122/2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Creditore procedente: GROGU SPV S.r.l.

sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)

Rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.

sede in Bastioni di Porta Nuova 19, 20121, Milano (MI)

Rappresentato e difeso: Avv. Criscoli Francesco

con studio in Via Cardinal di Rende n. 8, 82100, Benevento (BN)

Debitori eseguiti: omissis

omissis

Custode Giudiziario: Avv. D'Agostino Stefania

con studio in Via Turati n. 91, 96011, Augusta (SR)



PROCEDIMENTO 122/2023 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **GROGU SPV S.r.l.**, sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), C.F. 05197150260, **rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.**, sede in Bastioni di Porta Nuova 19, 20121, Milano (MI), C.F. 10311000961, rappresentata e difesa dall'**Avv. Criscoli Francesco**, C.F. CRS FNC 49B15 A783V, pec avvfrancescocriscoli@puntopec.it, con studio in Benevento (BN), Via Cardinal di Rende n. 8

CONTRO

Omissis e omissis

PREMESSA

In data 28.07.2023, notificata da pec del Tribunale del 28.07.2023, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'appartamento sito in Lentini (SR), Via Agnone n. 128, Sc. B, int. 8, piano secondo e del garage ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile, con accesso al civico n. 120 e corrispondente all'int. n. 26 (vd. *Allegato 01*).

In data 31.07.2023 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 09.08.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali (vd. *Allegato 02*) e le ispezioni ipotecarie (vd. *Allegato 03*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 09.08.2023 e 10.08.2023 si provvedeva a mezzo pec ad effettuare indagine presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione delle Stiviere, ricevendone riscontro a mezzo pec in data 11.08.2023. In data 13.10.2023, a seguito di sopralluogo peritale, si



- provvedeva ad effettuare ulteriore indagine presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini, ricevendone successivo riscontro in data 16.10.2023 (vd. *Allegato 04*);
- In data 26.08.2023 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, successivamente acquisito a mezzo mail in data 28.08.2023 (vd. *Allegato 05*);
 - In data 30.08.2023 si provvedeva al deposito di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini al fine di reperire i titoli urbanistici dell'immobile in oggetto, provvedendo al ritiro *brevi manu* in data 07.09.2023 (vd. *Allegato 06*);
 - In data 07.08.2023 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. D'Agostino Stefania nella qualità di Custode Giudiziario nominato, veniva fissata la data per il sopralluogo peritale, previsto per giorno 21.09.2023, ore 09.30 e seguenti. Con successiva comunicazione pec del 25.09.2023 veniva spostato il sopralluogo a giorno 12.10.2023, ore 9.30 e seguenti (vd. *Allegato 07*);
 - In data 12.10.2023 alle ore 09.30 il CTU si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Avv. D'Agostino Stefania nella qualità di Custode Giudiziario e di *omissis*, conduttrice dell'immobile, aveva esito positivo e consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico. In data 13.10.2023 si portava a completamento il sopralluogo alla esclusiva presenza di *omissis*, conduttore dell'immobile. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. Allegato 08);
 - In data 16.10.2023 veniva formulata richiesta a mezzo pec all'Amministratore pro tempore di rendicontare lo stato degli immobili nei confronti del Condominio. Si riceveva riscontro a mezzo pec in data 19.10.2023 (vd. *Allegato 09*);
 - Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 10*).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** appartamento sito in Lentini (SR), Via Agnone n. 128, Sc. B, int. 8, piano secondo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 68, p.lla 1816, sub. 27;
- **LOTTO 02:** garage sito in Lentini (SR), Via Agnone n. 120, int. 26, piano seminterrato, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 68, p.lla 1816, sub. 97.



LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Lentini (SR), 96016, Via Agnone n. 128, Sc. B, int. 8, piano secondo, con coordinate GPS 37°17'27.2" di Latitudine Nord e 15°00'11.0" di Longitudine Est. Il complesso residenziale è ubicato a nord del centro storico. Si rileva la presenza di alcune attività commerciali al piano terra dello stabile e ad immediata prossimità. Di fronte al complesso residenziale si segnala la presenza di un'area archeologica.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 43000 racc. n. 24878 del 30.06.2009 (vd. Allegato 05), è per 1/2 di *omissis*, debitore esecutato e per il restante 1/2 di *omissis*, debitrice esecutata.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

- **Fg. 68, p.Ila 1816, sub. 27**



Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq 75 (totale escluse aree scoperte mq 70), Rendita € 139,19

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 02*).

L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 11*, **perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti.**

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (30.06.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 08.08.2005 – Registro Particolare 11656 Registro Generale 20210
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 24354/4008 del 05.08.2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 08.08.2005 – Registro Particolare 6350 Registro Generale 20211
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 24355/4009 del 05.08.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ANNOTAZIONE del 25.05.2007 – Registro Particolare 1721 Registro Generale 12945
Pubblico Ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Repertorio 8590 del 21.09.2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 436 del 2000
- ISCRIZIONE del 22.06.2007 – Registro Particolare 3486 Registro Generale 15636
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 1304/456 del 19.06.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 4213 del 19.07.2007
 2. Comunicazione n. 2203 del 16.10.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03.07.2009
Cancellazione totale eseguita in data 19.10.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- ISCRIZIONE del 19.07.2007 – Registro Particolare 4213 Registro Generale 18140
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 1304/456 del 19.06.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3486 del 2007



Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2204 del 16.10.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.06.2009
Cancellazione totale eseguita in data 19.10.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 17.07.2009 – Registro Particolare 10498 Registro Generale 15520
Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 43000/24878 del 30.06.2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 17.07.2009 – Registro Particolare 3434 Registro Generale 15521
Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 43001/24879 del 30.06.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 30.06.2023 – Registro Particolare 9750 Registro Generale 12429
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1876 del 05.06.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso

L'immobile (vd. [Allegato 04](#)) risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti, giusto contratto di locazione registrato in data 03.03.2022 al n. 001058 – serie 3T e codice identificativo TYN22T001058000EE (vd. [Allegato 05](#)):

- *omissis* (conduttore);
- *omissis* (coniuge del conduttore);
- *omissis* (figlia del conduttore);
- *omissis* (figlio del conduttore).

6. Le adiacenze

- **A nord l'immobile confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 68, p.IIa 1816, sub. 28**, intestato a *omissis* e a *omissis*;
- **A est l'immobile confina in parte col vano scala condominiale e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 68, p.IIa 1816, sub. 26**, intestato a *omissis* e a *omissis*;
- **A sud e ad ovest l'immobile affaccia su spazi condominiali.**



7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è ubicato (vd. *Allegato 06*) veniva edificato con C.E. n. 25822 del 01.07.1994 (prat. ed. n. 144/93) e successiva variante n. 29480 del 27.11.1998 (prat. ed. n. 48/98) (tutte intestate alla ditta Immobiliare Siciliana di Augugliaro Carlo Vittorio e Le Pira Salvatore S.A.S.).

L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità del 26.02.2001

L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 11*, perfettamente conforme alla planimetria rappresentata sulla C.E. in atti.

Si segnala, tuttavia, la presenza irregolare di una struttura precaria a vetri insistente sul balcone lato sud.

La regolarizzazione della struttura precaria a vetri risulta ammissibile tramite la presentazione di una CILA su istanza della ditta proprietaria e a firma di tecnico abilitato, per la quale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 25,00/mq "chiusura di balcone con struttura precaria a vetri";
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

8. *Certificazioni energetiche*

L'immobile è già in possesso di certificazione energetica (APE) (vd. *Allegato 10*).

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Non si attesta nei confronti del Condominio (vd. *Allegato 09*), alcun debito per quanto riguarda le quote ordinarie. Non vi sono delibere condominiali in merito ad alcuna manutenzione straordinaria. La quota ordinaria mensile spettante all'appartamento e al garage costituenti il compendio pignorato è pari ad € 23,00. La quota di proprietà relativa agli stessi immobili è pari a 57,62 millesimi.



Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. Descrizione del bene

L'immobile in oggetto è ubicato al piano secondo di un edificio a carattere prevalentemente residenziale di complessive quattro elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo). L'accessibilità verticale ai piani è garantita attraverso vani scala e ascensori. Il piano terra, prospiciente la strada, è occupato da attività commerciali, mentre al piano seminterrato sono ubicati i garage. Al piano terra l'accesso avviene su Via Agnone al civico n. 128, attraverso il quale si accede a un'ampia corte interna nella quale si articolano spazi a verde, percorsi pedonali e viabilità carrabile interna.

Come meglio rappresentato sul rilievo metrico riportato all'*Allegato 11*, l'appartamento consiste in una cucina/salotto, due camere da letto ed un servizio igienico opportunamente disimpegnati tramite un corridoio centrale. L'appartamento affaccia su due lati contigui tramite balconi abbastanza ampi, uno dei quali è parzialmente occupato da una struttura precaria a vetri all'interno della quale è stata ricavata la lavanderia.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiato in c.a., con solai latero-cementizi, ballatoi a soletta piena, tamponamenti esterni in laterizi a cassa vuota e tramezzi interni con mattoni forati dello spessore di 8 cm.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile è interamente pavimentato con mattonelle smaltate di formato quadrato e posate a punta di diamante. Il servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimento a parete del tipo smaltato, caratterizzati da alternanza di colori e formati, il tutto per dare un effetto di tipo decorativo. I balconi esterni, perimetrati con ringhiere metalliche, sono pavimentati con mattonelle smaltate di piccolo formato del tipo antisdrucciolo.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tinte miste in base all'ambiente interessato, talune con effetti decorativi di spatola tura.

Gli infissi esterni sono in legno e gli oscuranti esterni, anch'essi in legno, sono del tipo a persiana. Le porte interne sono del tipo tamburato laminato effetto legno.

L'immobile non è allacciato al gas metano, pertanto la climatizzazione ambientale avviene tramite alcuni split caldo/freddo, posizionati rispettivamente in cucina ed in camera matrimoniale. Le unità esterne della climatizzazione sono posizionate nei balconi. I termosifoni presenti all'interno dell'immobile sono pertanto tutti allo stato non funzionante. L'impianto non risulta catastato. La cottura



dei cibi avviene tramite bombola a gas posta in cucina. La produzione di acqua calda ad uso sanitario avviene tramite scaldabagno elettrico posto in balcone.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica, fognaria comunale ed elettrica. Si segnala lo stato generale di buona manutenzione dell'immobile.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:



Vista esterna del complesso residenziale





Vista della corte interna del complesso residenziale



Vista del salotto/cucina



Vista della camera matrimoniale L01





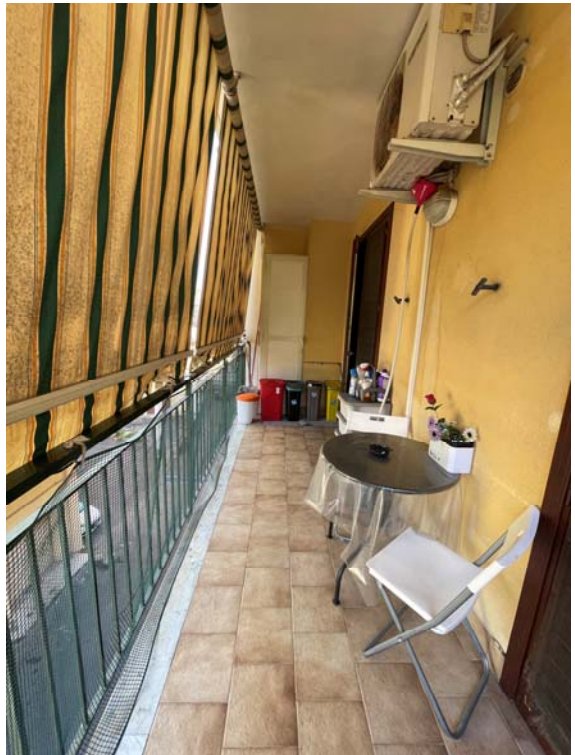
Vista della camera da letto L02



Vista del servizio igienico



Vista del disimpegno



Vista del balcone lato salotto





Vista del balcone lato camera



Vista della lavanderia esterna



Affaccio sugli spazi condominiali esterni



Affaccio sugli spazi condominiali esterni



STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Salotto/Cucina	25,21	100%	25,21
Disimpegno	9,28	35%	3,25
Letto 01	18,92	100%	18,92
Letto 02	13,72	100%	13,72
Wc	6,37	35%	2,23
Balcone 01	8,55	25%	2,14
Balcone 02 <i>(comprensivo di veranda chiusa a vetri che si valuta come balcone)</i>	4,49 + 4,20	25%	2,17

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 67,64 mq
--------------------------------------	----------------------

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**



Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 480,00 ed € 700,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla prima semestralità del 2023.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE DUCA D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCLE-S.PELLICO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-COMO-VELLA-SPIN

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	890	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	380	550	L	1,7	2,5	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

Confrontando questi dati con quelli recentemente pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si riscontrano invece importi superiori per le proposte di vendita più recenti.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, del suo stato manutentivo, della presenza del parcheggio, della possibilità di accesso tramite ascensore e vano scala, della presenza del cortile di accesso attrezzato a verde che conferisce un aspetto riqualficante, della riservatezza rappresentata dal fatto di trovarsi all'interno di un complesso recintato, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima di poco superiore rispetto a quello registrato in OMI, pari a € 800,00/mq, ovvero:



$$V1 = € 800,00 \times 67,64 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 54.112,00}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,90 €/mq e 2,80 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto di tutte le condizioni sopra espresse, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 3,00 x 67,64 mq = 202,92 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.435,04. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.435,04 - (15\% \text{ di } R) = \mathbf{€ 2.069,78}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 2.069,78 / 0.04 = \mathbf{€ 51.744,50}$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (\mathbf{€ 54.112,00} + \mathbf{€ 51.744,50})/2 = \mathbf{€ 52.928,25}$$



Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica della chiusura a vetri del balcone.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V=€ 52.000,00

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- **omissis (1/2) = € 26.000,00;**
- **omissis (1/2) = € 26.000,00.**



LOTTO 02

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Lentini (SR), 96016, Via Agnone n. 120, int. 26, piano seminterrato, con coordinate GPS 37°17'27.2" di Latitudine Nord e 15°00'11.0" di Longitudine Est. Il complesso residenziale è ubicato a nord del centro storico. Si rileva la presenza di alcune attività commerciali al piano terra dello stabile e ad immediata prossimità. Di fronte al complesso residenziale si segnala la presenza di un'area archeologica.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 43000 racc. n. 24878 del 30.06.2009 (vd. Allegato 05), è per 1/2 di *omissis*, debitore esecutato e per il restante 1/2 di *omissis*, debitrice esecutata.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

- **Fg. 68, p.lla 1816, sub. 97**

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 25,56



Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).

L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 11*, **perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti.**

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (30.06.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 08.08.2005 – Registro Particolare 11656 Registro Generale 20210
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 24354/4008 del 05.08.2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 08.08.2005 – Registro Particolare 6350 Registro Generale 20211
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 24355/4009 del 05.08.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 22.06.2007 – Registro Particolare 3486 Registro Generale 15636
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 1304/456 del 19.06.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 4213 del 19.07.2007
 2. Comunicazione n. 2203 del 16.10.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03.07.2009
Cancellazione totale eseguita in data 19.10.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- ISCRIZIONE del 19.07.2007 – Registro Particolare 4213 Registro Generale 18140
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 1304/456 del 19.06.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3486 del 2007
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2204 del 16.10.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.06.2009
Cancellazione totale eseguita in data 19.10.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 17.07.2009 – Registro Particolare 10498 Registro Generale 15520
Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 43000/24878 del 30.06.2009



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 17.07.2009 – Registro Particolare 3434 Registro Generale 15521
Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 43001/24879 del 30.06.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 30.06.2023 – Registro Particolare 9750 Registro Generale 12429
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1876 del 05.06.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso

L'immobile (vd. Allegato 04) risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti, giusto contratto di locazione registrato in data 03.03.2022 al n. 001058 – serie 3T e codice identificativo TYN22T001058000EE (vd. Allegato 05):

- *omissis* (conduttore);
- *omissis* (coniuge del conduttore);
- *omissis* (figlia del conduttore);
- *omissis* (figlio del conduttore).

6. Le adiacenze

- **A nord-est l'immobile confina con il terrapieno;**
- **A sud-est l'immobile confina con il vano scala condominiale;**
- **A sud-ovest l'immobile affaccia sulla corsia di accesso ai garage;**
- **A nord ovesti l'immobile confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 68, p.IIa 1816, sub. 96, intestato alla sig.ra Rossitto Donatella, nata a Catania (CT) il 15.02.1975, C.F. RSS DTL 75B55 C351Q.**

7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è ubicato (vd. Allegato 06) veniva edificato con C.E. n. 25822 del 01.07.1994 (prat. ed. n. 144/93) e successiva variante n. 29480 del 27.11.1998 (prat. ed. n. 48/98) (tutte intestate alla ditta Immobiliare Siciliana di Augugliaro Carlo Vittorio e Le Pira Salvatore S.A.S.).



L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità del 26.02.2001

L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 11*, perfettamente conforme alla planimetria rappresentata sulla C.E. in atti.

8. Certificazioni energetiche

Trattandosi di garage, **per l'immobile in oggetto non è richiesta attestazione di prestazione energetica** secondo la normativa vigente.

9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Non si attesta nei confronti del Condominio (vd. *Allegato 09*), alcun debito per quanto riguarda le quote ordinarie. Non vi sono delibere condominiali in merito ad alcuna manutenzione straordinaria. La quota ordinaria mensile spettante all'appartamento e al garage costituenti il compendio pignorato è pari ad € 23,00. La quota di proprietà relativa agli stessi immobili è pari a 57,62 millesimi.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. Descrizione del bene

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato di un edificio a carattere prevalentemente residenziale di complessive quattro elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo). L'accessibilità verticale ai piani è garantita attraverso vani scala e ascensori. Il piano terra, prospiciente la strada, è occupato da attività commerciali, mentre al piano seminterrato sono ubicati i garage. Al piano terra l'accesso per il piano garage avviene su Via Agnone al civico n. 120, attraverso il quale si accede a un ampio spazio dedicato al percorso delle macchine.

Come meglio rappresentato sul rilievo metrico riportato all'*Allegato 11*, l'immobile si compone di un unico vano con soppalco interno.



La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiato in c.a., con solai latero-cementizi, ballatoi a soletta piena, tamponamenti esterni in laterizi a cassa vuota e tramezzi interni con mattoni forati dello spessore di 8 cm.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta cemento a pavimento. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate. L'infisso esterno è del tipo a serranda in alluminio.

L'immobile è regolarmente allacciato all'utenza elettrica.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:

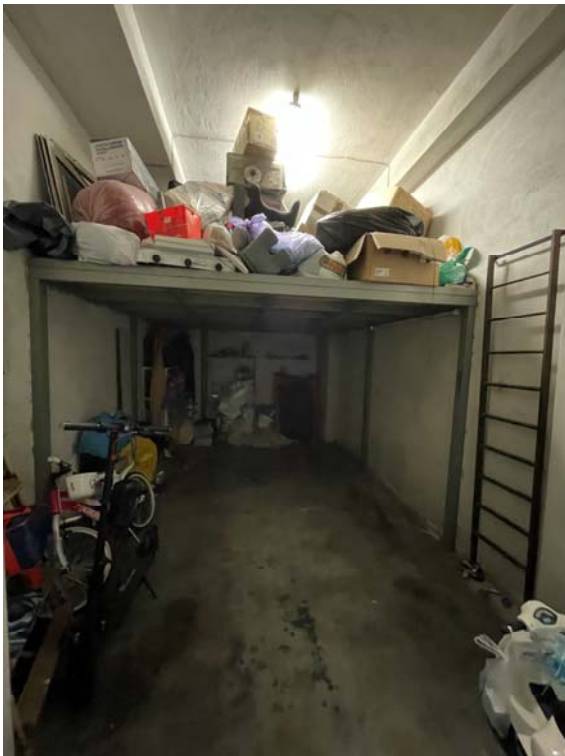


Vista esterna del complesso residenziale





Accesso su Via Agnone n. 120



Vista interna del garage

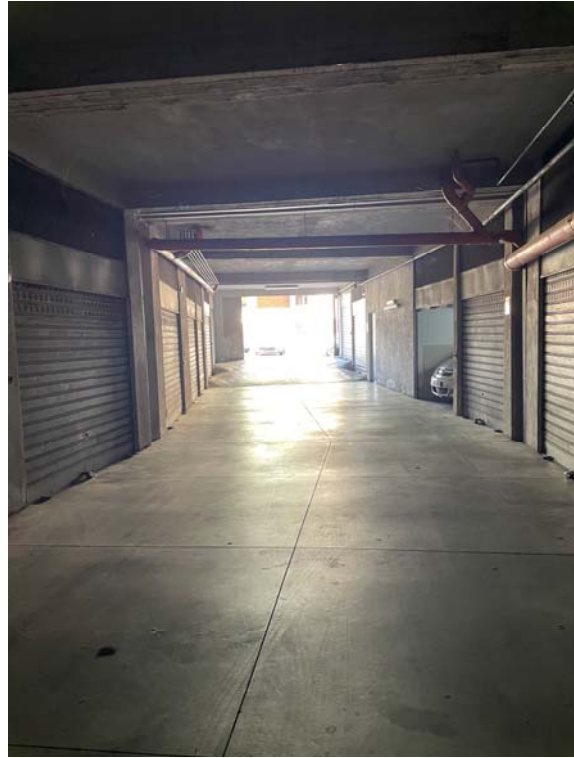


Vista interna del garage





Vista della galleria di accesso ai garage



Vista della galleria di accesso ai garage

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Garage	19,00	50%	9,50

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 9,50 mq
--------------------------------------	---------------------



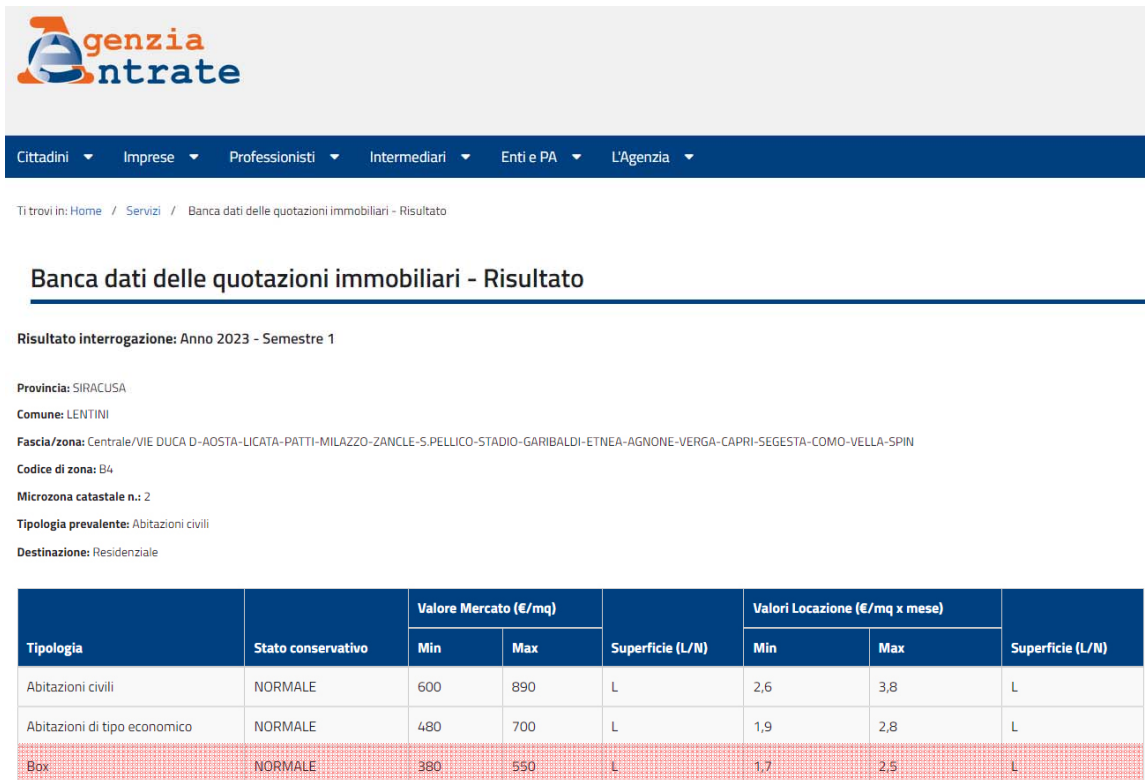
2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 380,00 ed € 550,00 per box auto relativamente alla prima semestralità del 2023.



agenzia entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA
 Comune: LENTINI
 Fascia/zona: Centrale/VIE DUCA D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCLE-S.PELLICO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-COMO-VELLA-SPIN
 Codice di zona: B4
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	890	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	380	550	L	1,7	2,5	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

Confrontando questi dati con quelli recentemente pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si ritiene di potere confermare i dati sopra riportati.



Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, della sua accessibilità su strada, della riservatezza rappresentata dal fatto di trovarsi all'interno di un complesso recintato, si ritiene congruo un prezzo pari a € 550,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 550,00 \times 9,50 \text{ mq di } Sc = \mathbf{€ 5.225,00}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,70 €/mq e 2,50 €/mq il valore locativo per box auto nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto di tutte le condizioni sopra espresse, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 2,50 x 9,50 mq = 23,75 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 285. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 285 - (15\% \text{ di } R) = € 242,25$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 242,25 / 0,04 = \mathbf{€ 6.056,25}$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:



$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (\text{€ } 5.225,00 + \text{€ } 6.056,25)/2 = \text{€ } 5.640,62$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = \text{€ } 5.600,00}}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- omissis (1/2) = € 2.800,00;
- omissis (1/2) = € 2.800,00.



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Certificazioni Ufficio Anagrafe
- *Allegato 05*: Atto di compravendita e contratto di locazione
- *Allegato 06*: Titoli Urbanistici
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Verbale sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 09*: Indagine condominio
- *Allegato 10*: APE
- *Allegato 11*: Rilievo metrico dell'immobile

Siracusa, 23 Ottobre 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

