

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **111/2020 R.G.**

DOVALUE S.p.A.

contro



**RELAZIONE DI PERIZIA
TECNICO-ESTIMATIVA**

Siracusa, 04/03/2021

Il C.T.U.

(ing. Lucilio Franzò)



FASCICOLO 1: RELAZIONE TECNICA

1.0	PREMESSA	Pag. 4
2.0	SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI	Pag. 9
3.0	VISURE IPOTECARIE E CATASTALI	Pag. 12
4.0	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	Pag. 14
4.1	IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 14
4.2	ACCERT.TO RISPONDENZA ATTO PIGNORAM/DATI CATASTALI	Pag. 14
4.3	FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	Pag. 14
5.0	LOTTO 1 – Appartamento a piano terra e seminterrato con pertinenze in Carlentini (SR), v. dei Vespri 107.	Pag. 18
5.1	ESATTA INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO	Pag. 18
5.2	DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 18
5.3	INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE	Pag. 23
5.4	FORMALITA', VINCOLI E ONERI	Pag. 23
5.5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	Pag. 24
5.6	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 28
5.7	VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 29
6.0	LOTTO 2 – Locale deposito in Carlentini, ronco V di via dei Vespri n. 4 (ora civico 5)	Pag. 36
6.1	ESATTA INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO	Pag. 36
6.2	DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 36
6.3	INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE	Pag. 37
6.4	FORMALITA', VINCOLI E ONERI	Pag. 37
6.5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	Pag. 38
6.6	VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 39
7.0	CONCLUSIONI	Pag. 43



FASCICOLO 2: ALLEGATI

All. 1 - Verbali di Sopralluogo

All. 2 - Elaborato Fotografico

All.3 - Stralcio di mappa catastale p.lla 325 e 326 del f. 18 comune di Carlentini

All.4 - Stralcio di mappa catastale p.lle 5887 e 5896 del f. 88 comune di Carlentini

All.5 - Visura storica catastale fabbricato f.18, p.lla 326 sub 4 comune Carlentini

All. 6 - Visura storica catastale fabbricato f. 18, p.lla 326 sub 3 comune Carlentini

All. 7 - Visura storica catastale fabbricato f. 88, p.lla 5887 comune di Carlentini

All. 8 - Visura storica catastale fabbricato f. 88, p.lla 5896 comune di Carlentini

All. 9 - Visura storica catastale terreno f. 18, p.lla 325 comune di Carlentini

All. 10 - Planimetria catastale fabbricato f. 18, p.lla 326 sub 4 Carlentini

All. 11 Planimetria catastale fabbricato f. 18, p.lla 326 sub 3 Carlentini

All.12 - Planimetria catastale fabbricato f. 88, p.lla 5887 Carlentini

All. 13 - Certificato destinazione urbanistica p.lle 325 e 326 del F. 18

All. 14 – Lic. Edil. del 1975 ril. da comune Carlentini fabbricato v. dei Vespri 105

All. 15 – Alleg. grafico alla Lic. Edil. del 1975 per il fabbric. di v.dei Vespri 105-107

All.16 - Convocazione primo sopralluogo 105-107

All.17 - Convocazione secondo sopralluogo

All.18 - Titolo di provenienza di tutti gli immobili

All.19 - elaborato grafico

All.20 - Istanze al comune di Carlentini e dichiarazioni rilasciate dallo stesso circa la regolarità urbanistica del fabbricato di via dei vespri 105-107.

All.21 – Computo metrico lavori di demolizione fabbricati abusivi

All.22 – Attestato di prestazione energetica appartamento

All.23 – Ricevuta caricamento APE regione sicilia



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lucilio Franzò, nato a Sortino il 14/05/1959 ed ivi residente in Via Risorgimento n. 71, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa cat. "A" quinquennale al n. 755, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa A. ROMEO con regolare nomina del 19/08/2020, notificata in pari data, ed avendo giorno 24.08.2020 prestato giuramento di rito, come da procedure, telematicamente via pec, si pregia di redigere la presente perizia di stima per gli immobili oggetto del pignoramento promosso da DOVALUE SPA rappresentata e difesa dall'Avv. Luciano Strazzeri, del Foro di Siracusa, con studio legale a Carlentini in via Archimede 100 cap. 96013, a Catania Corso Italia 207 SC.B P.1 cap. 95100, nei confronti del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

CONTROLLARE: prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale [.....] (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile.....);



COMUNICARE, alle parti costituite, a mezzo PEC e, alle parti non costituite, a mezzo raccomandata,....., l'inizio delle operazioni peritali,.....

PROVVEDERE:

- a) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b) 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;
- c) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita [...], relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi [...];

REDIGERE quindi, 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, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché, delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o



locazione, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio [...];

IV- L'Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e 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, [...];

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;

1. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: [.....]
2. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: [.....]
3. altre informazioni per l'acquirente concernenti: [.....]

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;

VII-In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e i relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverossia, in caso di impossibilità di



esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale rimissione in pristino in caso di abuso non sanabile[...]; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, se già emesso, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;

VIII- L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancate, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui all'art.6 c. 1 e 3 c. II lettera a) del D. Lgs 192/2005, salvo il caso di opere totalmente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 c. III e seguenti del D. Lgs 192/2005: [...];

IX - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:

- a) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- b) i criteri di stima utilizzati;
- c) le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- d) il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- e) 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;

f) il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

g) nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;

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

XI- Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.



2.0 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

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 2 del c.p.c.) e provvedendo contestualmente a reperire personalmente con sopralluoghi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 02 e 04 gennaio 2021 ed in data 07 febbraio 2021 gli stralci planimetrici delle zone (allegati 3 e 4), le visure aggiornate, a nome di [REDACTED] (allegati 5, 6, 7, 8 e 9) di tutti i beni immobili oggetto della presente e, telematicamente, in data 09 dicembre 2020, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, ossia:

- Allegato 10 – appartamento a piano terra in Carlentini, via dei Vespri n. 105;
- Allegato 11 – locale deposito al piano seminterrato in Carlentini, via dei Vespri n. 107;
- Allegato 12 - locale deposito a piano terra in Carlentini, ronco V di via dei Vespri n. 4.

Contestualmente ha ritenuto opportuno effettuare dei sopralluoghi presso tutti gli immobili oggetto di pignoramento, dandone preventiva comunicazione sia all'Avv. Luciano Strazzeri, per parte attore DOVALUE S.p.A., che alla parte esecutata, ovvero al [REDACTED] con raccomandata A/R facente data 03.09.2020 (allegato 16), fissandone l'inizio il giorno 02/10/2020, alle ore 15:45; successivamente, a seguito di confronto telefonico con l'avvocato Strazzeri, per indisponibilità del [REDACTED] a presenziare per la data precedentemente fissata, veniva convocato nuovamente il sopralluogo dandone avviso alle parti suddette a



mezzo raccomandata A/R facente data 17/11/2020 (allegato 17) fissandone l'inizio per il giorno 10 dicembre 2020, alle ore 9:45, presso i luoghi oggetto di causa, con accesso dal civico 107 di via dei Vespri.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale mi ha permesso l'accesso allo stesso, appartamento in via dei Vespri 105, articolato altimetricamente da piano terra (f. 18, p.lla 326 sub 4, e piano seminterrato (F. 18, p.lla 326 sub 3), in catasto costituenti unità immobiliari distinte, ma di fatto unica unità immobiliare (vedi elaborato grafico allegato 19), in quanto le unità immobiliari risultano collegate da una scala interna.

Proseguendo il sopralluogo è stato riscontrato che il fabbricato, nella parte posteriore, opposta a via dei Vespri, possiede un giardino, costituito dal rimanete terreno della p.lla 326 (foto 25, 25 e 27 all. 2 elaborato fotografico), all'interno del quale è stato edificato abusivamente un fabbricato (foto 28, 29 e 30) ed un sottostante garage (foto 31 e 32).

Dal terrazzo del piano terra (foto n. 7) si intravede, ed è stato ispezionato, quello che resta del fabbricato già collabente, distinto in catasto al f. 88, p.lla 5896, oggi pertinenza del fabbricato principale, dal quale è accessibile dalla scala esterna che dal piano terra conduce al piano seminterrato (foto 23 e, in fondo a sinistra, foto 26)

Il piano seminterrato, p.lla 326 sub 3, è altresì accessibile anche esternamente da scivola carrabile, foto n. 2 a destra, foro n. 24, ricadente in parte su viabilità comunale – vedi estratto di mappa F. 18, allegato 3, viabilità(trazzera) fra p.lla 325 e 326; la stessa viabilità, in parte pubblica, di confini non definiti, permette altresì l'accesso al sottostante garage abusivo, di cui si dirà in seguito (foto n. 31 e 35).



E' stata rilevata, per quanto non definibile in termini di confini, la particella 325 del f. 18 (allegato 3) – foto 33, 34 e 35, confinante con la viabilità pubblica oggi in uso esclusivo del sig. ██████████ ed è stato riscontrato che l'accesso alla viabilità pubblica, di confini oggi non definibili, può avvenire dal cancelletto – foto 33, e viottolo – foto 34, ricadente sulla predetta p.lla 325.

In ultimo ci si è recati, ispezionandolo, presso l'immobile, adiacente il fabbricato principale (p.lla 326 sub 3 e 4), ma con accesso da cortile di via dei Vespri, destinato a deposito, distinto in catasto al f. 88, p.lla 5887 (foto da 36 a 40), che praticamente è adiacente al fabbricato collabente oggi destinato a pertinenza del fabbricato principale, come prima relazionato (foto 7).

Durante tutte le operazioni sono stati presi appunti su separati fogli ed è stato eseguito un accurato reportage fotografico, con la scorta della documentazione catastale preventivamente acquisita presso l'Agenzia del territorio di Siracusa.



3.0 VISURE IPOTECARIE E CATASTALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 06 luglio 2020, in atti d'ufficio, sono state rilevate, nei confronti del sig.

1) [REDACTED]

in [REDACTED] per gli immobili oggetto di pignoramento, e cioè:

- a) *1/1 Abitazione di tipo economico a P.T. in Carlentini in via dei Vespri n. 105, in catasto del comune di Carlentini al F.18, p.lla 326 sub 4 natura A3;*
- b) *1/1 Magazzini e locale di deposito - seminterrato nel Comune di Carlentini in via dei Vespri n. 107, in catasto del comune di Carlentini al F.18, p.lla 326 sub 3 natura C2;*
- c) *1/1 Magazzini e locale di deposito a piano terra nel Comune di Carlentini in via dei Vespri n. 4, in catasto del comune di Carlentini al F.88, p.lla 5887 natura C2;*
- d) *1/1 Magazzini e locale di deposito a piano terra nel Comune di Carlentini in via dei Vespri n. 3, in catasto del comune di Carlentini al F.88, p.lla 5896/1 natura C2;*
- e) *1/1 terreno nel Comune di Carlentini, in catasto del Comune di Carlentini al F. 18 p.lla 325 natura T.*

alla data del 02 luglio 2020 le seguenti **FORMALITA'**.

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI ALLE LETTERE A),B),C),D), E)

PROVENIENZA

- All'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti da atto di compravendita del 20/12/2011 presso Notaio Sebastiano La Ciura di Lentini rep. 21738/9104 trascritto il 23/12/2011 ai n. 24745/18455.

Nel quadro D dell'atto suddetto si precisa:



“l’immobile venduto è stato trasferito – fatta salva la riserva, in favore della parte venditrice, del diritto di abitazione sulla porzione immobiliare censita con il mappale 326 sub. 4 e del diritto di uso delle restanti porzioni immobiliari – in piena proprietà e possesso, con ogni diritto, azioni, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere e accettare...”

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione n. 27494/7643 del 16/11/2004** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 15/11/2004 notaio Riccardo Dagnino di Lentini rep 21215/3407 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. con sede a Palermo (PA) codice fiscale 05102070827 contro [REDACTED]
[REDACTED]
per ½ in comunione legale, [REDACTED]
[REDACTED] per ½ in comunione legale

TRASCRIZIONI CONTRO

- **n. 1635/1268 del 07/02/2014** nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 27/01/2014 del Tribunale di Siracusa rep.485/2014 a favore di Banco Popolare Soc. Coop. Con sede a Verona, contro [REDACTED]
[REDACTED] per ½ in comunione legale, [REDACTED]
[REDACTED] per ½ in comunione legale, [REDACTED]
[REDACTED] PER 1/1 di proprietà
- **n. 8824/6179 del 02/07/2020** nascente da verbale di pignoramento Tribunale di Siracusa in data 28/05/2020 rep 1262 a favore di IBLA SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04958940266 contro [REDACTED]
[REDACTED]



4.0 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

4.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

4.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dati atto pignoramento con le risultanze catastali

4.3 Formazione lotti di vendita

I beni pignorati sono stati individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa:

- Atto di pignoramento immobiliare del 22 maggio 2020 depositato al Tribunale di Siracusa in data 28 maggio 2020, notificato alle parti [REDACTED] [REDACTED] (diritto di abitazione in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno) e [REDACTED] (proprietario), in data 28 maggio 2020, in Lentini, residenti in vicolo Plebiscito n. 31 di via dei Vespri 107;
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 06.07.2020.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati, si è potuto constatare, relativamente al fabbricato di via dei Vespri n. 107 in Carlentini, la non perfetta rispondenza planimetrica, al piano terra e piano seminterrato, fra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (vedi confronto fra allegati 10 e 11 - planimetrie catastali piano terra e piano seminterrato - e allegato 19 - planimetrie redatta dal sottoscritto)

E' stata rilevata all'interno della p.lla 326 la realizzazione di un fabbricato (foto 28, 29 e 30) e di un garage (foto 31 e 32), totalmente abusivi e non sanabili urbanisticamente.



Si rileva che nell'atto di pignoramento a pagina 5, punto 4, il locale deposito a piano terra,, in catasto al f. 88, p.lla 5896 (ex 988), via dei Vespri 3, risulta con terreno di pertinenza al f. 18, p.lla 325, di are 4.10. In realtà, in precedenza, il terreno distinto come p.lla 325 del foglio 18 non era contiguo ed accessibile direttamente dal deposito distinto come p.lla 5896 del f. 88; ora invece, a seguito della demolizione interna del fabbricato (p.lla 5896) – è rimasto in piedi solo il prospetto del cortile di via dei Vespri (foto 7, dove dall'interno si intravedono le aperture murate e foto 37 a sinistra, fabbricato adiacente il deposito -p.lla 5887).

In definitiva oggi, in riferimento alla formazione di lotti di vendita, si può relazionare quanto appresso.

Tutti i beni oggetto di pignoramento sono contigui e comunicanti e, a parte il deposito che seppure contiguo, ha accesso autonomo e può costituire distinto lotto di vendita, per il resto gli altri, sono collegati e, a parere dello scrivente, possono costituire unico lotto di vendita, con le considerazioni che saranno fatte in seguito in relazione al fatto che la scivola di accesso al piano seminterrato ricade in parte su viabilità comunale che, a parere dello scrivente, salvo quanto non potuto accertare, non è stata mai reclamata, ma comunque non per questo, usucapibile.

Cio' in quanto, come rilevasi anche da quanto descritto fino ad ora, l'appartamento a piano terra con accesso da via dei Vespri 107 (p.lla 326/4) è collegato con scala interna (foto 6 e 17) ed esterna (foto 23 e 26) sia al piano seminterrato che all'area di pertinenza (giardino) della p.lla 326 (foto 26 e altre), sia, tramite la scala esterna che dal terrazzo del piano terra conduce al piano seminterrato, al fabbricato ora demolito, distinto come p.lla 5896 (foto 7), e sia, anche se in mezzo insiste la viabilità comunale (non definibile in termini di confini)



di cui si detto prima, alla p.,lla 325 che altrimenti, a parere dello scrivente, non avrebbe alcun valore in quanto, fra l'altro oggi, dalla porzione più stretta di via dei Vespi, utilizzata come rampa pedonale di accesso alla trazzera comunale che si diparte sempre da via dei Vespri (vedi all. 3 estratto di mappa catastale e foto 33, 34 e 35 dell'elaborato fotografico)

In definitiva, i beni oggetto della presente, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti e verifiche eseguiti, possono costituire, a parere del sottoscritto, due lotti di vendita, *“tenendo sempre e comunque conto che il Terreno censito al foglio 18 p.lla 325, oggetto del pignoramento, coincide in parte con area Comunale, ha accesso autonomo da cancelletto su via dei Vespri (foto n. 33) e quindi, a parere del sottoscritto non potrà essere oggetto di vendita e comunque, sempre a parere del sottoscritto, non avrebbe autonomamente alcun valore”*.

LOTTO 1	- Abitazione in Carlentini, via dei Vespri 105, piano terra, in N.C.E.U. al F. 18, p.lla 326 sub 4, cat.A/3, classe 3°, 6,5 vani, superf. Catastale 156mq (1/1 piena proprietà)
	- Magazzino e locale di deposito in Carlentini, via dei Vespri 107, piano seminterrato, in N.C.E.U. al F. 18, p.lla 326 sub 3, cat.C/2, classe 1°, consistenza 122mq (1/1 piena proprietà)
	- Locale deposito in Carlentini, ronco V di via dei Vespri n.3, piano terra, in N.C.E.U. al F. 88, p.lla 5896, sub. 1, cat. C/2, unità collabente, consistenza mq 24 (1/1 piena proprietà)
	- Terreno nel comune di Carlentini, via dei Vespri, in N.C.E.U. al F. 18, p.lla 325, agrumeto di 3° classe, superf. 410mq (1/1 piena proprietà)
LOTTO 2	- Locale deposito in Carlentini, ronco V di via dei Vespri n. 4 (ora 5), piano terra, in N.C.E.U. al F. 88, p.lla 5887, consistenza 25 mq (1/1 piena proprietà)



Si precisa altresì che, preliminarmente alla vendita, relativamente al lotto 1, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile, sia in relazione alle riscontrate modifiche interne al piano terra e al piano seminterrato – vedi confronto fra stato attuale dei luoghi (allegato 19) e planimetrie catastali (allegati 10 e 11), sia in relazione al cambio di destinazione d'uso degli ambienti al piano seminterrato, che da deposito ora sono destinati ad ambienti per civile abitazione, e sia in relazione alla avvenuta fusione, di fatto, della particella collabente (f. 88, p.lla 5886), con il fabbricato principale, ossia l'appartamento stesso distinto come p.lla 226 sub 3 e 4 del foglio 18; infatti ora la p.lla 5886, costituisce una sua pertinenza, in quanto comunicante con lo stesso tramite la scala che dalla terrazza del piano terra conduce al piano seminterrato (foto 7 e 23).

La predetta operazione di regolarizzazione catastale comporterebbe, a parere dello scrivente, un costo complessivo pari a euro 2.500,00, spese ed iva inclusa.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.0-LOTTO N.1 Appartamento a piano terra e seminterrato con pertinenze in Carlentini (SR), v. dei Vespri 107.

5.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE BENE COMPONENTE IL LOTTO

5.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Il presente lotto di pignoramento, individuato come al paragrafo precedente, è costituito dall'appartamento a piano terra e seminterrato con accesso al piano terra da via dei Vespri 107 (foto 2) e, al piano seminterrato sia da scala interna all'appartamento a piano terra (foto 6) che da cancello carrabile in ferro con relativa scivola (foto 2, 24 e 35); fanno parte del lotto il giardino retrostante il fabbricato, costituito dall'area di pertinenza della particella 326 (foto 3, 23, 25, 26, 27, 28), la particella 5896 sub 1, demolita e ora destinata a terrazza accessibile sia dal giardino (p.lla 326), che da scala esterna che dalla terrazza dell'appartamento a piano terra conduce al piano seminterrato dall'esterno (foto 7 e 23), nonché la viabilità interna (foto 3, 24, 35), anche se inglobata con quella pubblica, costituita dalla scivola di accesso (in cemento) al piano seminterrato ed al garage abusivo (foto 31) a valle della particella 326

Si rileva che la particella 325, nella parte più stretta adiacente la via dei Vespri (allegato 3), è in parte destinata (lato est) a viottolo pubblico, di larghezza pari a circa 1,30m. circa, che dovrebbe in qualche modo innestarsi a valle del lotto, in particolar modo della particella 326, nella viabilità pubblica, comunque apparentemente abbandonata, e per la restante parte a rampa di accesso e



collegamenti interni del lotto, come relazionato al paragrafo precedente. La rete metallica con paletti in ferro non rispecchia la larghezza della particella come riportata nella cartografia catastale, anche se la realizzazione non sembra di recente fattura.

All'interno del lotto, in particolar modo all'interno della particella 326, insistono due fabbricati, realizzati da quanto potuto appurare, abusivamente e non sanabili dal punto di vista urbanistico, in quanto l'area ricade in centro storico, per i quali si prevederà la stima del costo per la demolizione degli stessi, e precisamente:

- 1) Fabbricato terrano di superficie pari a circa 84,50mq ed altezze variabili da circa 2,40m. a circa 3,40m., con struttura mista in cemento armato e muratura e copertura a tetto a falda unica con struttura in legno (foto n. 25 a destra, 26, 27, 28, 29 e 30), destinato a cucina pranzo, rifinito di pavimentazioni, intonaci, impianto elettrico ed idrico/fognario,
- 2) Fabbricato di superficie pari a circa 43,55mq ed altezza utile interna pari a circa 2,50m., con struttura portante in cemento armato e murature di compagno in parte in cemento armato ed in parte in muratura, sottostante al piano di calpestio del precedente (foto n. 31e 32) destinato a garage, intonacato al rustico e completo di impianto elettrico.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Il lotto ricade in zona "A" di PRG del comune di Carlentini, all'interno del quale è possibile effettuare solamente interventi di manutenzione sugli immobili preesistenti e non nuove realizzazioni, come quelle descritte al precedente



paragrafo.

Le coordinate GPS sono: Latitudine: 37°16'38,12"N Longitudine: 15° 0' 55,47"E

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato, nella sua interezza, si presenta con struttura portante in muratura di vecchia fattura, con muri portanti perimetrali pari a 65 cm circa e murature interne a piano seminterrato parti a circa 35 in gran parte ad arco (vedi foto piano seminterrato) ed a piano terra di spessore pari a circa 30cm, del tipo non antisismico; la copertura, è a terrazzo non accessibile; le tramezzature a piano seminterrato sono costituite dalla struttura portante sempre in muratura ed al piano terra in parte dalla struttura portante muraria ed in parte con tramezzi in laterizi forati da cm 12 complessivo di spessore, intonacati e tinteggiati.

L'Appartamentino presenta inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, con finiture di buona qualità, pavimentazioni locali in parte in piastrelle in cotto, in parte in ceramica ed in parte - in particolar modo la zona notte, in parquet; pavimentazione scala interna in marmo.

I rivestimenti dei locali bagni e cucine, per una altezza di 1,80/2,00m., sono in piastrelle di ceramica di varie dimensioni di articolata manifatture ed accessori di finitura, impianto elettrico sottotraccia, **impianto di riscaldamento presente ma non funzionante, acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico all'interno del locale WC**, portone di ingresso ed infissi esterni in legno con vetrocamera, muniti di persiane sempre in legno, porte interne in legno, pezzi



sanitari bagni in ceramica maiolicata.

I prospetti si presentano interamente intonacati e rivestiti alla base con zoccolotti in pietra.

Dal punto di vista distributivo, gli ambienti sono come di seguito articolati.

Entrando da portone dal civico 107 di via dei Vespri ci si immette in un disimpegno (foto 4), che permette l'accesso sia al soggiorno (foto 5) che alla zona notte che ancora al cucinino antistante al bagno piccolo (foto 10 e 11). Alla zona notte si accede da piccolo disimpegno (foto 12) accessibile dal disimpegno d'ingresso; nella zona notte si trovano due ampie camere da letto (foto 13 e 14) ed un ampio bagno (foto 15) – vedi elaborato grafico allegato 19 ed elaborato fotografico allegato 2.

Dal soggiorno 1, tramite disimpegno 2, si accede alla sala da pranzo 1 (foto 6), dalla quale si può altresì accedere all'ampio terrazzo posteriore, di superficie pari a circa 31,20mq, pavimentato con piastrelle di ceramica con vari disegni (foto 8), terrazzo accessibile anche dalla camera da letto 1; detto terrazzo prosegue lateralmente, lato est, in un balcone (foto 9), di superficie pari a circa 11,25mq.

Dal disimpegno 1, tramite scala interna (foto 6 e 17), si può scendere al piano seminterrato; a questo livello, da disimpegno, possiamo accedere al locale bagno posto a questo livello (foto 18), nonché ai vari ambienti pressochè direttamente comunicanti, ossia pranzo 2 (foto 20), soggiorno 2 (foto 21) e studio (foto 16); dal soggiorno 2, tramite disimpegno, si può accedere alla cucina posta a questo livello (foto 22).



Da quest'ultima, nonchè dal locale studio, si può accedere alla veranda coperta sottostante la terrazza al livello superiore (foto 23, foto 3 e, parzialmente a sinistra di foto 25 e 26), pavimentata con piastrelle di ceramica.

I due livelli di appartamento sono altresì collegati da scala esterna, pavimentata con pietra lavica – vedi elaborato grafico, foto 23 e parzialmente foto 26 a sinistra, posta sul lato ovest della casa, che in particolar modo collega la veranda coperta del piano seminterrato alla superiore terrazza di piano terra.

Al piano seminterrato si può altresì accedere da ampia rampa (foto 24), interamente pavimentata con mattonelle di cemento che si diparte dal cancello in ferro si via dei Vespri che, come detto in precedenza, sembra che ricada in parte su viabilità pubblica.

Quest'ultima rampa, sempre come riferito in precedenza, permette altresì l'accesso all'area, pavimentata in parte con mattoni di cemento disegnato (foto 25 e 26), costituita da quel che resta della particella 326, nonchè al sottostante garage abusivo, di cui si è relazionato in precedenza (foto 31) – la seconda rampa, che dal piano seminterrato va al piano del sottostante garage, è pavimentata con solo battuto cementizio (foto 3).

Non si approfondirà la descrizione dei due fabbricati abusivi, uno destinato a cucina pranzo e quest'ultimo, a garage, in quanto se ne prevede la demolizione, non risultando, come si dirà meglio di seguito, assentibili dal punto di vista urbanistico.

L'Altezza dei locali a piano seminterrato è pari a 3,60m. , mentre a piano terra è pari a 4,20metri.



5.3 INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE

“Allo stato attuale l’unità immobiliare risulta occupata dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

5.4 FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa in possesso del C.T.U., non risultano esistenze di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, in particolare:

Per domande giudiziali: nessuno

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi e limitazioni d’uso: nessuno

Quanto all’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. o che comunque non risulteranno opponibili all’acquirente, si rimanda al paragrafo 3.0 – VISURE IPOTECARIE E CATASTALI.

Altre informazioni per l’acquirente concernenti:

- Importo annuo spese fisse di manutenzione e gestione (spese condominiali):
nessuna
- 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*.



5.5 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini (allegato 20, ossia istanze presentate dal sig. [REDACTED] e verificate in comune dal sottoscritto), hanno evidenziato che, per il fabbricato in questione, a nome della sig.ra [REDACTED] (ex proprietaria), è stata presentata una istanza atta ad ottenere Licenza Edilizia, la n. 114 del 1975 (allegato 14 e 15), relativa alle modifiche interne ed esterne e di completamento sull'immobile sito nel Comune di Carlentini in via dei Vespri n. 105.

Come si evince dalla documentazione amministrativa rilasciata dal comune, non risultano agli atti del comune, pratiche successive all'anno 1975, se non, come rilevasi dalla documentazione dell'allegato 20, una comunicazione di opere interne (protocollo 42226 del 03.03.1999) di cui non si trova traccia documentale ne cartacea ne digitale negli archivi comunali.

Dall'esame della documentazione acquisita presso il comune di Carlentini, allegati 13, 14 e 20, si può relazionare quanto segue:

- 1) Il fabbricato principale, costituito dai subalterni 3 e 4 della p.lla 326 del f. 18, dai rilievi effettuati e dalla restituzione grafica degli stessi (allegato 19), a prescindere dalla non conformità catastale già rilevata, oggi non risulta del tutto conforme dal punto di vista urbanistico; infatti dal confronto fra la situazione reale dei luoghi (allegato 19) e l'allegato alla licenza edilizia del



1975 (allegato 15), si rileva quanto segue:

- a) A piano seminterrato, nonostante all'interno della licenza edilizia non sia presente la planimetria di piano, la planimetria catastale del 1979 (allegato 11) potrebbe fornire un supporto, salvo prova contraria, per risalire alla configurazione originaria dell'intero piano che, da quanto rilevasi, non risulta collegato internamente al superiore piano terra (il collegamento è solo esterno, scala che da terrazza arriva alla sottostante veranda coperta); risulta anche non perfettamente rispondente la distribuzione planimetrica degli ambienti (vedi sempre confronto fra allegato 19 - rilievo attuale dei luoghi - e allegato 11 - planimetria catastale piano seminterrato). Si rilevano varie modifiche alle aperture esterne, che comunque non prospettano su spazi pubblici, ma all'interno della stessa proprietà.
- b) La distribuzione planimetrica degli ambienti a piano terra è un po' diversa (allegato 19), a quanto riportato in uno alla licenza edilizia del 1975. In particolar modo risultano non conformi le destinazioni degli ambienti e il disimpegno della odierna zona notte; risulta inoltre nella licenza edilizia la presenza di una scala, con autonomo ingresso da via dei Vespri, alla superiore terrazza, la quale presenterebbe anche un casotto copriscala, Il sig. [REDACTED] a tal proposito, dichiara che ne la predetta scala ne tantomeno il casotto, siano mai stati presenti, da quando l'immobile è di sua proprietà, per cui, con ragionevole



attendibilità, salvo prova contraria, è da ritenersi che tale intervento non sia stato mai realizzato e detta scala non sia mai esistita.

- c) E' stata rilevata però la presenza di una scala di collegamento interno fra il piano terra ed il piano seminterrato, scala non presente nel progetto del 1975 e di cui non sembra esistere traccia dal punto di vista urbanistico in quanto, come relazionato in precedenza, non è stata rilevata la presenza di documentazione tecnica in comune.
- d) Sono state altresì rilevate alcune modifiche alle aperture nei prospetti, in particolare è stata tamponata la finestra lato scivola interna, ora ambiente Letto 1 e risultano invece conformi, a meno della già descritta non realizzata porta di accesso alla scala (sinistra del prospetto) che avrebbe dovuto condurre al casotto copriscala del piano terrazza.
- e) Il fabbricato risulta possedere un certificato di agibilità, allegato 20, pero datato 1978, e quindi anteriore alle modifiche riscontrate.
- f) In relazione alle variazioni riscontrate rispetto al progetto approvato con licenza edilizia n. 114 del 1975, il sottoscritto è del parere che le stesse possano essere sanate con SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 del 2001, che comporta un pagamento di 516euro, più un importo in percentuale in relazione al computo dei lavori eseguiti; complessivamente il sottoscritto ha stimato, per la regolarizzazione di



quanto al presente paragrafo, una somma pari a 6.000,00 euro, comprensiva di IVA e spese tecniche.

- 2) Relativamente al fabbricato collabente distinto in catasto al f. 88, p.lla 5896, annesso di fatto al lotto di vendita presente, non è stata riscontrata documentazione urbanistica, anche se di fatto pressocchè irrilevante in quanto non esiste più, se non come area edificabile.
- 3) In riferimento ai fabbricati abusivi, rilevabili nell'allegato elaborato grafico, ricadenti all'interno della p.lla 326, è stato accertato al comune che gli stessi non risultano sanabili dal punto di vista urbanistico, per cui è stato redatto computo metrico per quantificare i costi della demolizione, stimati in euro 10.000,00 + IVA al 22% = euro 12.200,00, che saranno detratti infine dal valore di mercato dell'immobile.

Si produce certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle 325 e 326 del foglio 18 (allegato 13).



5.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo del 21.12.2021 è stata chiesta al sig. [REDACTED], l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica, il quale ha dichiarato di non esserne in possesso.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2842, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione (Allegato 22).

Il bene immobiliare oggetto di stima è un'abitazione civile a piano terra e seminterrato, comunicanti con scala interna a vista, con superiore lastrico solare inaccessibile, di superficie lorda complessiva pari a circa 275mq. Ai fini del calcolo degli indici di prestazione energetica, sarà considerato la singola unità immobiliare, costituente una zona termica autonoma.

Per la determinazione dell'EPi, Epe e EPACS è stato utilizzato il software Termo 3.2 della Namirial SpA di Senigallia (AN), in possesso della certificazione CTI n. 48 del 22/12/2014.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DM 26/06/2009 e UNI TS 11300-1-2-3-4, DM 26.06.2015.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio o standard ai sensi dell'Allegato A paragrafo 5.2 del DM 26/06/2009.

Dall'elaborazione delle caratteristiche del sistema edificio impianto sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Riscaldamento:

Prestazione Energetica Globale EPgl	133,6 kWh/m2anno
Classe Energetica "D"	
Riferimento (edifici similari) classe "B"	78,3 kWh/m2anno
Prestazione Energetica Fabbricato (estate/inverno)	qualità bassa
Prestazione Energetica Raggiungibile (classe "C")	112,4 kWh/m2anno

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 04/03/2021, sarà trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione.



5.7 VALUTAZIONE DEL BENE

Si riporta di seguito la tabella relativa al **calcolo delle superfici commerciali**, calcolata secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	ESPOSIZIONE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
T.	Disimpegno 1	11,70	SUD	1	11,70
T.	Soggiorno 1	19,25	SUD	1	19,25
T	Disimpegno 2	8,05		1	8,05
T	Cucinino	2,95		1	2,95
T	Pranzo 1	18,85	NORD	1	18,85
T	Rip. Lavanderia	3,25		1	3,25
T	Letto 1	18,05	NORD	1	18,05
T	Disimp. Zona notte	3,57		1	3,57
T	Bagno piccolo	3,55	NORD	1	3,55
T	Bagno grande	6,45	EST	1	6,45
T	Scala	4,50		1	4,50
T	Balcone	11,25 coeff. 0,30	EST	0,30	3,37
T	Terrazza	31,20	NORD	0,3*13,75 0,1*17,45	4,12 1,74
T	Tramezzi interni	10,23		1	10,23
T	Muri Perimetrali	19,88		1	18,85
Sem.	Soggiorno 2	22,95		1	22,95
Sem.	Pranzo 2	26,90	EST	1	26,90
Sem.	Disimpegno	5,90		1	5,90



Sem.	Disimpegno	8,45		1	8,45
Sem.	Cucina	17,00	NORD	1	17,00
Sem.	Bagno	6,95	NORD	1	6,95
Sem.	Studio	19,30	NORD	1	19,30
Sem.	Veranda Coperta.	30,80	NORD	0,1	3,08
Sem.	Tramezzi interni	8,08		1	8,08
Sem.	Muri perimetrali	20,35		1	20,35
Terreno/giardino	Giardino p.IIa 326	254,00		0,1	25,40
	Terreno p.IIa 325	410,00		0,01	4,10
			SOMMANO		306,94

Valutazione dei beni oggetto di stima:

h1) criterio di stima per valori comparativi:

h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

h1) Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal 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 i più importanti operatori immobiliari di Carlentini, 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 (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al primo semestre dell'anno 2020, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona indicata come B1(centrale), a destinazione residenziale e per tipologia "abitazioni civili", stato conservativo normale: ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 650/730euro/mq. Si considera una media pari a 690euro, alla quale verrà applicato un coefficiente maggiorativo del 5% in quanto l'immobile presenta finiture di qualità ed è in ottime condizioni manutentive e conservative.

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale lorda ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore



di mercato dell'immobile, pari a:

$690,00\text{€}/\text{mq.} \times 1,05 \times 306,94\text{mq.} = 222.378,03$, che si approssima a 222.400,00€.

VALORE DI MERCATO = €.222.400,00(duecentoventiduemilaquattrocento/00)

h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito:

Il criterio di stima per capitalizzazione del reddito, che si adotta nella valutazione degli immobili urbani consiste nell'attuazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti e medi ricavabili dall'immobile in specie. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e all'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata alla attualità. Dal reddito lordo annuo R.L.O., e cioè indipendente da circostanze particolari e quindi più frequente, il reddito netto R.N. è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico dei proprietari, espresse in percentuali di R.L.O., quali quelle di manutenzione ordinaria, per assicurazioni ed imposte.

E' noto che il procedimento analitico è applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, in quanto tale regime è in grado di esprimere e fornire i necessari ed obiettivi valori cui riferirsi. In considerazione della destinazione d'uso del bene, sia pure con le dovute cautele del caso in esame, è possibile utilizzare il metodo indiretto, in quanto principalmente non esistono particolari vincoli normativi per la locazione dei beni simili. La valutazione del predetto bene mediante il procedimento analitico, si articolerà attraverso le seguenti fasi:

- Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.;



- Determinazione delle quote detratte medie ordinarie e del reddito netto ordinario annuo R.N.O.;
- Determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio R.m.;
- Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.

Allo scopo di determinare il reddito lordo ordinario ritraibile dalla unità immobiliare in esame è stata condotta una attenta analisi presso operatori commerciali economici, agenzie immobiliari e sono state esaminate le quotazioni unitarie riportate sulle riviste specializzate per reperire riferimenti economici significativi. Tale analisi ha consentito di rilevare dati reddituali riferiti a immobili simili, tenendo conto ovviamente delle diverse tipologie costruttive e destinazioni d'uso, nonché delle condizioni manutentive e conservative attuali. Si fa presente che il valore medio oscilla fra 600 e 700 euro al mese.

Adottando un valore medio di circa euro 650,00, che meglio esprime il potenziale valore di locazione, si ottiene: R.L.O. €. $650,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 7.800,00$.

Determinazione quote detratte medie ordinarie e reddito netto ordinario annuo R.N.O.

Le spese annue ordinarie incidenti sul reddito lordo ritraibile dai beni immobiliari, comprendono le quote detratte varie (manutenzione ordinaria, assicurazioni, spese generali) e quelle per imposte.

Per quanto riguarda le prime, si è ritenuto opportuno ricavarle attraverso le analisi di dati disponibili e rilevati dal mercato locale. Per quanto concerne le



determinazioni delle quote detrattive per imposte, è noto che le stesse costituiscono l'onere che incide maggiormente sul reddito lordo dei fabbricati.

Attualmente il reddito immobiliare è assoggettato all'imposta municipale unica (IMU), di cui ancora la maggior parte dei comuni non ha stabilito la percentuale massima da applicare.

Si ritiene opportuno, in via cautelativa, conglobare tutte le quote detrattive in una percentuale unica del 24%, per cui, detraendo al R.L.O. tale percentuale si otterrà il R.N.O = €. 7.800,00 – (24% x 7.800,00) = €. 5.928,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Considerato che il saggio di capitalizzazione, nel caso in esame non si presenta come un dato elementare aggregato e di facile individuazione, si è pervenuti alla sua determinazione attraverso un'indagine degli elementi di riferimento e delle circostanze ordinarie influenti sul saggio stesso, oltre che attraverso una sintesi che trova fondamento logico nella natura e caratteristiche beni oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, i dati storici dei saggi di rendimento lordo rilevati e rilevabili dal mercato forniscono un tasso di capitalizzazione medio, pari al 3,00%.

Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base di stima analitica

Con la relazione della capitalizzazione che lega formalmente il reddito netto ordinario (R.N.O.) ed il saggio di capitalizzazione, si ricava il valore capitale Va:

$$Va = (RNO / 3 \times 100) = (5.928,0 / 0,03 \times 100) = \mathbf{€ 197.600,00}$$
(diconsi euro centonovantasettemilaseicento/00)

Si può rilevare come la convergenza delle valutazioni precedentemente eseguite



costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca sull'attendibilità dei criteri e dei procedimenti adottati. Pertanto, al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'unità immobiliare, nelle ipotizzate condizioni di ordinarietà, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico ed il metodo analitico, ottenendo il valore finale specificato nella tabella che segue

A	stima per valori comparativi	€. 222.400,00	
B	stima per capitalizzazione del reddito	€. 197.600,00	
	VALORE MEDIO (A+B)/2	€. 207.000,00	
	VALORE QUOTA PIGNORATA (1/1)	€. 210.000,00	

A DETRARRE	1) Oneri regolarizzazione catastale e fusioni	€. 2.500,00
	2) Oneri per regolarizzazione urbanistica (SCIA in sanatoria art. 37 dpr 380/2001	€. 6.000,00
	3) Oneri demolizione fabbricati non regolarizzabili I.V.A. al 22% compresa	€. 12.200,00

	VALORE DI VENDITA	€. 189.300,00
--	--------------------------	----------------------

Il caso in esame non presenta condizioni di pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

6.0-LOTTO N.2 **Locale deposito a piano terra in Carlentini (SR), con accesso da v. dei Vespri n. 5 (ex civico 4).**

6.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE BENE COMPONENTE IL LOTTO

6.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui al presente lotto si trova all'interno del centro storico del comune di Carlentini, con accesso da cortile contraddistinto come ronco V di via dei Vespri civico 5 (ex civico 4) -foto 36 e 37.

La tipologia urbanistica è del tipo fabbricato terrano contiguo, tipica dei centri storici del territorio siracusano.

Confina a ovest con detto ronco di via dei Vespri, a nord con fabbricato della stessa tipologia , di altrui proprietà, a est e a sud con fabbricati di proprietà della stessa ditta è sito in zona la cui edificazione risale intorno agli anni 40. All'unità immobiliare, destinata a deposito, si accede, come detto prima, da porta in ferro su detta via (foto 37); catastalmente è censita al foglio 88, p.lla 5887 del comune di Carlentini ed il lotto misura una superficie coperta, comprensiva di quota di muri perimetrali, pari a 31mq circa.

Il lotto ricade in zona "A" di PRG, all'interno del quale è possibile effettuare solamente interventi di manutenzione sugli immobili preesistenti.

La destinazione d'uso dell'isolato sul quale ricade l'immobile oggetto della presente, nonché di quelli vicini, è in parte abitativa ed in parte a depositi.



Le coordinate GPS sono : latitudine 37°,286803, longitudine 15°,000825.

Dal punto di vista costruttivo, il manufatto si presenta in muratura di remota fattura non antisismica, con muri portati di spessore pari a circa 50cm e copertura a tetto in legno a doppia falda con manto di copertura in coppi siciliani.

Le pareti sono parzialmente intonacate al civile ed in parte intonacate in maniera grossolana con malta di cemento; la pavimentazione è in marmette di cemento con graniglia di marmo.

Non sono presenti impianto elettrico ed idrico.

Il prospetto si presenta in precarie condizioni conservative e manutentive, come pure gli interni, di cui relazionato prima (foto 39 e 40).

L'Altezza del locale varia da 3,70 a 4,20 metri.

6.3 INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]

6.4 FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa in possesso del C.T.U., non risultano esistenze di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare:

Per domande giudiziali: nessuno



Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, si rimanda al paragrafo 3.0 – VISURE IPOTECARIE E CATASTALI.

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo spese fisse di manutenzione e gestione (spese condominiali):
nessuna
- 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*.

6.5 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini, non hanno evidenziato alcuna pratica edilizia, sia ordinaria che in sanatoria, a nome dell'attuale ditta intestata che a nome della precedente, Insolera Sebastiana, per il fabbricato in questione, circostanza comunque rilevabile dallo stato attuale dei luoghi; trattasi visibilmente di fabbricato di realizzato negli anni 40.



6.6 VALUTAZIONE DEL BENE

Si riporta di seguito la tabella relativa al **calcolo delle superfici commerciali**, calcolata secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	ESPOSIZIONE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
T	deposito	25,00	OVEST	1	25,00
T	Muri Perimetrali	6,00		1	6,00
			SOMMANO		31,00

Valutazione dei beni oggetto di stima:

h1) criterio di stima per valori comparativi:

h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

h1) Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal 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 i più importanti operatori immobiliari di Lentini, 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 (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al primo semestre dell'anno 2020, per immobili appartenenti al Comune di Carlentini, ricadenti nella fascia/zona indicata come B1 (centrale), a destinazione commerciale e per tipologia "magazzini", stato conservativo normale: ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 400/450€/mq. Si considera una media pari a 425euro, alla quale verrà applicato un coefficiente riduttivo del 35%, che tiene conto del cattivo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare, fra l'altro non accessibile da autovetture.

Si è ottenuto un valore di mercato comparato pari a circa 276,25, €/mq. di superficie lorda; dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato



e la superficie commerciale lorda ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile, pari a:

$276,25\text{€}/\text{mq} \times 31,00\text{mq} = 8.563,75\text{€}$., che si approssima a 8.600,00€.

VALORE DI MERCATO = €.8.600,00(ottomileseicento/00)

h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito:

Il criterio di stima per capitalizzazione del reddito, che si adotta nella valutazione degli immobili urbani consiste nell'attuazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti e medi ricavabili dall'immobile in specie. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e all'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata alla attualità. Dal reddito lordo annuo R.L.O., e cioè indipendente da circostanze particolari e quindi più frequente, il reddito netto R.N. è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico dei proprietari, espresse in percentuali di R.L.O., quali quelle di manutenzione ordinaria, per assicurazioni ed imposte.

E' noto che il procedimento analitico è applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, in quanto tale regime è in grado di esprimere e fornire i necessari ed obiettivi valori cui riferirsi. In considerazione della destinazione d'uso del bene, sia pure con le dovute cautele del caso in esame, è possibile utilizzare il metodo indiretto, in quanto principalmente non esistono particolari vincoli normativi per la locazione dei beni simili. La valutazione del predetto bene mediante il procedimento analitico, si articolerà attraverso le seguenti fasi:



- Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.;
- Determinazione delle quote detratte medie ordinarie e del reddito netto ordinario annuo R.N.O.;
- Determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio R.m.;
- Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.

In riferimento all'immobile di che trattasi, da ricerche effettuate nel mercato locale immobiliare di Carlentini, non è stato trovato alcun parametro di riferimento, in merito a locazioni per questa tipologia di immobile, per cui si farà solamente riferimento, ai fini della valutazione, ai soli valori di mercato di compravendita, come sopra relazionati.

In definitiva:

	STIMA PER VALORI COMPARATIVI	€. 8.600,00	
--	-------------------------------------	--------------------	--

Il caso in esame non presenta condizioni di pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.



9.0 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, i valori dei beni pignorati oggetto della presente stima, sono desumibili dai sottostanti prospetti:

LOTTO 1 (1/1 PIENA PROPRIETA')	- Abitazione in Carlentini, via dei Vespri 105, piano terra, in N.C.E.U. al F. 18, p.lla 326 sub 4, cat.A/3, classe 3°, 6,5 vani, superf. Catastale 156mq (1/1 piena proprietà)	VALORE QUOTA PIGNORATA IMMOBILE €. 210.000,00
	- Magazzino e locale di deposito in Carlentini, via dei Vespri 107, piano seminterrato, in N.C.E.U. al F. 18, p.lla 326 sub 3, cat.C/2, classe 1°, consistenza 122mq (1/1 piena proprietà)	
	- Locale deposito in Carlentini, ronco V di via dei Vespri n.3, piano terra, in N.C.E.U. al F. 88, p.lla 5896, sub. 1, cat. C/2, unità collabente, consistenza mq 24 (1/1 piena proprietà)	
	- Terreno nel comune di Carlentini, via dei Vespri, in N.C.E.U. al F. 18, p.lla 325, agrumeto di 3° classe, superf. 410mq (1/1 piena proprietà)	

A DETRARRE 1) Oneri regolarizzazione catastale e fusioni	€. 2.500,00
4) Oneri per regolarizzazione urbanistica	
(SCIA in sanatoria art. 37 dpr 380/2001)	€. 6.000,00
5) Oneri demolizione fabbricati non regolarizzabili	
I.V.A. al 22% compresa	€. 12.200,00

	VALORE DI VENDITA	€. 189.300,00
--	--------------------------	----------------------



LOTTO 2 (1/1 PIENA PROPRIETA')	- Locale deposito in Carlentini, ronco V di via dei Vespri n. 4 (ora 5), piano terra, in N.C.E.U. al F. 88, p.lla 5887, consistenza 25 mq (1/1 piena proprietà)	VALORE QUOTA PIGNORATA IMMOBILE €. 8.600,00
--	--	--

Tanto dovevasi riferire in adempimento al mandato ricevuto.

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.

Siracusa, 04/03/2021

Il tecnico C.T.U.

Ing. Lucilio Franzò

