

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. **97/2018** promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

Il CTU

[REDACTED]



INDICE

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. FORMAZIONE DEI LOTTI
5. SEZIONE 1 - LOTTO A
 - 5.1.RISPOSTE AI QUESITI
 - 5.2.TABELLA DI RIEPILOGO
6. SEZIONE 2 - LOTTO B
 - 6.1.RISPOSTE AI QUESITI
 - 6.2.TABELLA DI RIEPILOGO
7. CONCLUSIONI

ALLEGATI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Titoli abilitativi;
9. Attestato di Prestazione Energetica;
10. Quotazioni OMI;
11. Rilievi fotografici.



1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 25/6/2019, il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. [REDACTED], è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n. 97/2018 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da [REDACTED], nei confronti del [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, l'8/7/2019, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28/1/2020.

Il Giudice pone i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite, a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione **ovvero, in caso di contestuale nomina di un custode Giudiziario, concordi unitamente a quest'ultimo, l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili;**
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. 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;



- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*



- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *vincoli e oneri giuridici che saranno mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- VI.** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 E gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale distanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della distanza di condono che l'aggiudicatario possa



eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;



- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - Il valore per metro quadro e il valore complessivo;
 - L’analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
 - Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - Nel caso di immobile totalmente abusivo, l’individuazione del valore dell’aria 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 superficie o le generalità dell'usufruttuario o l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'atto di pignoramento immobiliare, accluso nei fascicoli d'ufficio del procedimento esecutivo inerente la presente relazione di stima, riporta quali beni sottoposti a pignoramento, i seguenti immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]:

1. Locale deposito, sito in Carlentini, contrada Ciricò, piano 1, censito al catasto Fabbricati al **foglio 31, part. 313, sub 1, cat C/2**;
2. Terreno, sito in Carlentini, contrada Piano Viole-Ciricò, censito al catasto Terreni al **foglio 31, partt. 116 e 120**;
3. Terreno, sito in Carlentini, censito al catasto Terreni al **foglio 31, part. 137**;
4. Casa, sita in Lentini, via Cardillo n. 28, Cortile Melingi n. 36, piano T, censito al catasto Fabbricati al **foglio 91, part. 5607, sub 1, cat A/4**;
5. Casa, sita in Lentini, via Cortile Melingi n. 35, piano 1, censito al catasto Fabbricati al **foglio 91, part. 5607, sub 2, cat A/4**;

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c., predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 15/11/2019 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini e di Carlentini;
- il 25/11/2019 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) e i titoli abilitativi (allegato 8);
- il 2/12/2019 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 13/12/2019;
- il 12/12/2019 ha eseguito le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);



- il 13/12/2019 si è recato in Lentini alla via Cardillo n. 28, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto non si presentano le parti, né gli avvocati. Pertanto, non potendo accedere ai luoghi ha disposto il secondo tentativo di accesso per il 30/12/2019.
- il 24/12/2019 ha presentato istanza di rinvio dell'udienza per l'impossibilità di osservanza del termine di deposito;
- che, nondimeno, in data 30/12/2019 si è recato in Lentini alla via Cardillo n. 28, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva. Sul posto non si presentano le parti, né gli avvocati;
- che il 15/6/2021 il G.E. ha nominato l'avv. [REDACTED] custode giudiziario degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

Altresì, il sottoscritto CTU:

- che il 11/3/2022 si è recato, accompagnato dal custode giudiziario e dalla guardia di finanza, in Lentini alla via Cardillo n. 28 presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva per dare inizio alle operazioni peritali. Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei titoli abilitativi edilizi, preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili al catasto Fabbricati di Lentini al foglio 91, part. 5607, sub 1 e 2 effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre ai rilievi metrici. Non potendo accedere agli altri immobili staggiti rinvia le stesse a data da destinarsi, in attesa che il custode proceda all'immissione nel possesso;
- che all'udienza del 27/09/2022, il G.E. rinvia all'udienza del 28/02/2023 ore 9,30 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito della relazione di stima, disponendo che, se nelle more il custode non avrà ancora proceduto all'accesso agli immobili meglio indicati nella relazione, l'esperto depositi la perizia per i restanti beni, riservando all'esito della immissione in possesso la relazione integrativa.
- il 24/1/2023 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, richiedere copia del titolo di provenienza;
- il 30/1/2023 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, per ritirare copia del titolo di provenienza (allegato 6);



4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base di quanto disposto dal giudice all'udienza del 27/09/2022, preso atto che il custode ha preso possesso di n. 2 beni immobili, censiti al Catasto Fabbricati come unità immobiliari distinte, si è ritenuto opportuno formare n. 2 lotti. Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo, gli immobili oggetto di pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Lentini (SR), sono i seguenti:

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Casa per civile abitazione	Cortile Melingi n. 36	T	91	5607	1	A/4
Casa per civile abitazione	Cortile Melingi n. 35	1	91	5607	2	A/4

Il sottoscritto CTU ha suddiviso i beni immobili oggetto di pignoramento in 2 lotti così distinti:

LOTTO A

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Casa per civile abitazione	Cortile Melingi n. 36	T	91	5607	1	A/4

LOTTO B

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Casa per civile abitazione	Cortile Melingi n. 35	1	91	5607	2	A/4



5. SEZIONE 1 - LOTTO A

6.1. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

IL bene componente il lotto, è una casa per civile abitazione, posto al piano terra di un edificio sito in Lentini, Cortile Melingi n. 36, avente coordinate GPS lat. 37.284957 e lon. 15.003785. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

- **foglio 91, part. 5607, sub 1, cat A/4, piano T;**

Ad esso si arriva procedendo in direzione est da via Mazzini verso Cortile Consiglio, continuando su via Carlo Rosselli percorrendola per circa 200 m, svoltando a destra su Cortile Melingi, percorrendo quest'ultimo per circa 15 metri.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che i beni componenti il lotto ricadono nella zona "A1-2" zona di interesse storico che presenta una morfologia urbana di particolare pregio ambientale.

L'immobile fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro livelli fuori terra, con struttura mista muratura portante-cemento armato, confinante per un lato con cortile Melingi, per un lato con via Cardillo e per i rimanenti 2 lati con altre proprietà.

Trattasi di una casa per civile abitazione al piano terra a cui si accede tramite tre ingressi: da cortile Melingi n. 35 mediante un vano scala in comune con gli altri immobili del fabbricato, da cortile Melingi n. 36 e da via Cardillo n. 28. La casa, non arredata, è composta da cucina, 3 locali e bagno. Presenta finiture standard, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, il pavimento in tutti gli ambienti è in graniglia di marmo, tranne nel locale con accesso da cortile Melingi che presenta una



pavimentazione in gres porcellanato sovrapposta a quella in graniglia di marmo esistente e nel bagno che è in ceramica. Le porte interne sono in legno in mediocre stato di manutenzione. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce diretta mediante le finestre esterne dotate di infissi in legno con vetri singoli dotati di inferriate esterne, in mediocre stato di manutenzione. Il bagno è fornito di tutti i sanitari, lavabo e doccia, presenta le pareti rivestite con ceramica, fino all'altezza di circa m. 1,8.

L'immobile presenta macchie di umidità, in particolare i locali che si affacciano su via Cardillo.

Per quanto concerne gli impianti la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente. Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, non sembrano essere in buone condizioni e funzionanti.

Nell'allegato 11 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, il prospetto, non presenta opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi mediocre.

Quesito III.

Dalla certificazione notarile acclusa nel fascicolo di parte, alla signora [REDACTED] l'immobile è pervenuto in parte per la successione alla [REDACTED] ed in parte, in virtù dell'atto di donazione e divisione rogato dal Notaio Francesco Di Mari di Lentini (SR) in data 7/5/1985 ai nn. 8641/7048 (donazione) e ai nn. 8642/7049 (divisione), con diritto di abitazione a favore [REDACTED].

Attualmente l'immobile è libero.

Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.



Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 15/10/2021 (allegato 5), risulta che sui beni oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2017

Registro Particolare 2432 Registro Generale 16822

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 780 del 02/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2018

Registro Particolare 3846 Registro Generale 5521

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1001 del
28/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2018

Registro Particolare 1636 Registro Generale 9505

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 273/2018 del
07/06/2018
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL
D.P.R.602/73

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione all'immobile sottoposto a pignoramento, sono stati rintracciati titoli abilitativi:



- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 320 del 04/10/1963;

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A1-1" "zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (allegato 7). L'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "A1-1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 33 - ZONE DI INTERESSE STORICO CHE PRESENTANO UNA MORFOLOGIA URBANA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE. ZONA "A1".

1. *La zona "A1" comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura ante-guerra.*
2. *Gli Interventi nella zona "A1" hanno come scopo:*
 - *mantenere la popolazione attuale;*
 - *mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;*
 - *progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti ed il risanamento igienico edilizio delle residenze;*
 - *prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere;*
3. *Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'Art. 32.*
4. *Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.*
Il Piano Regolatore Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove sia il caso i limiti dei comparti.
Gli interventi edilizi ammessi sono:
 - *ordinaria manutenzione;*
 - *straordinaria manutenzione;*
 - *restauro conservativo;*
 - *risanamento igienico ed edilizio;*
 - *ristrutturazione edilizia;*
 - *demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.**La densità edilizia fondiaria non dovrà superare 1 mc./mq. 5 per la demolizione e ricostruzione. L'altezza massima non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiori a metri 10,00.*
5. *In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.*
In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma sono consentiti lavori di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia per i fabbricati costruiti dopo il 1945.



In occasione del sopralluogo effettuato il 11/03/2022, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 320 del 04/10/1963 (allegato 8), è stata riscontrata la seguente difformità:

1. Diversa disposizione degli spazi interni.

Quesito VII.

La difformità riscontrata nell'immobile di cui al punto 1 del precedente elenco, riguarda opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. n.37 del 10 agosto 1985 possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato, ai sensi del citato art. 9, comma 3, al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni ridotte di un terzo previste dall'art. 10 della L. 47/85.

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € **3.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso



necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 9) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 26 febbraio 2023 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana con codice professionista n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	48,10 mq
Superficie pareti perimetrali:	7,44 mq
Superficie pareti divisorie interne:	1,60 mq
Superficie vano scala:	8,40 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	48,10 mq
50% Superficie pareti perimetrali (max 10% SNVI+SPDI):	3,77 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	1,60 mq
80% Superficie vano scala	6,72 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 60,19 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Lentini prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo,



conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
3. **Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 550,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 850,00 €/mq



Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 700,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE										
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70				
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80							
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1						
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8						
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2						
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1						
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2							
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2							
TABELLA CONDIZIONI INSTRINSECHE										
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1							
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1						
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1						
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1						
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1						
coeff. cond. estrinseche		A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile		0.7	0.9	0.9	1	1.2	1	1.2	1.2	0.97

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	0.95	1	1	0.95	1	0,88



Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per l'immobile:

$$\text{€/mq } 700,00 \times 0,88 \times 0,97 \times \text{mq } 60,19 = \text{€ } 35.964,72$$

VALORE DI MERCATO € 35.964,72

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 10), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2022, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2022, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Siracusa, ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Periferica/VIE KENNEY – CARRUBBAZZA – ETNEA – PIEMONTE – FAVARA – CAMPANIA – STAZIONE – PUGLIA – BARI – ABRUZZO – LEVI – FREUD – MAZARA – SEGGIO - E. COLOMBO è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I Primo sem. 2022	440	650	Abitazioni di tipo economiche



Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = (V_{OMI}^{max} + V_{OMI}^{min})/2$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 545,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 545,00 \times \text{mq } 60,19 = \text{€ } 32.803,55$$

VALORE DI MERCATO € 32.803,55

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 10) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2022	1,7	2,5	Abitazioni di tipo economico



Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,10 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 2,10 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	FORTE/DE ROSSI			MICHIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 2,10 \text{ €/mq} \cdot 60,19 \text{ mq} = 126,40 \text{ €/mese}$$



Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 126,40 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 32.502,85 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 32.502,85

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 35.964,72 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 32.803,55 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 32.502,85 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 34.000,00

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 3.000,00



arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 31.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED].



6.2.TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO A							
<ul style="list-style-type: none">• <i>Immobilie:</i> Casa per civile abitazione sita in cortile Melingi, 36 Lentini (SR)							
<p><i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Lentini</p> <ul style="list-style-type: none">• foglio 91, Part. 5607, sub 1, Cat. A/4, piano T. <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Casa per civile abitazione al piano terra, di superficie commerciale complessiva pari a 60,19 mq.</p> <p><i>Stato di possesso:</i> L'immobile risulta libero.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2017 Registro Particolare 2432 Registro Generale 16822 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 780 del 02/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2018 Registro Particolare 3846 Registro Generale 5521 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1001 del 28/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2018 Registro Particolare 1636 Registro Generale 9505 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 273/2018 del 07/06/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73</p>							
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 34.000,00</u></p>							
<table><tr><td colspan="2">Oneri a detrarre</td></tr><tr><td>Regolarizzazione urbanistica</td><td style="text-align: right;">€ 3.000,00</td></tr><tr><td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td><td style="text-align: right;">€ 3.000,00</td></tr></table>		Oneri a detrarre		Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 3.000,00
Oneri a detrarre							
Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00						
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 3.000,00						
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 31.000,00</u></p>							



6. SEZIONE 2 - LOTTO B

6.1. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

IL bene componente il lotto, è una casa per civile abitazione, posto al piano primo di un edificio sito in Lentini, Cortile Melingi n. 35, avente coordinate GPS lat. 37.284957 e lon. 15.003785. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

- **foglio 91, part. 5607, sub 2, cat A/4, piano 1;**

Ad esso si arriva procedendo in direzione est da via Mazzini verso Cortile Consiglio, continuando su via Carlo Rosselli percorrendola per circa 200 m, svoltando a destra su Cortile Melingi, percorrendo quest'ultimo per circa 15 metri.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che i beni componenti il lotto ricadono nella zona "A1-2" zona di interesse storico che presenta una morfologia urbana di particolare pregio ambientale.

L'immobile fa parte di un fabbricato sviluppato su quattro livelli fuori terra, con struttura mista muratura portante-cemento armato, confinante per un lato con cortile Melingi, per un lato con via Cardillo e per i rimanenti 2 lati con altre proprietà.

Trattasi di una casa per civile abitazione al piano primo a cui si accede tramite un ingresso da cortile Melingi n. 36 mediante un vano scala in comune con gli altri immobili del fabbricato. La casa è composta da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno. Presenta finiture standard, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, il pavimento in tutti gli ambienti è in gres porcellanato, tranne nel soggiorno e nella camera da letto che presenta una pavimentazione in graniglia di marmo di buona



qualità. Le porte interne sono in legno tamburato in ottimo stato di manutenzione. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce diretta mediante le finestre esterne dotate di infissi in legno con vetri singoli, in buono stato di manutenzione. Il bagno è fornito di tutti i sanitari, lavabo e doccia, presenta le pareti rivestite con ceramica, fino all'altezza di circa m. 1,8.

L'immobile internamente si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente. Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti.

Nell'allegato 11 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, il prospetto, non presenta opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi buono.

Quesito III.

Dalla certificazione notarile acclusa nel fascicolo di parte, alla signora [REDACTED] l'immobile è pervenuto in parte per la successione [REDACTED] ed in parte, in virtù dell'atto di donazione e divisione rogato dal Notaio Francesco Di Mari di Lentini (SR) in data 7/5/1985 ai nn. 8641/7048 (donazione) e ai nn. 8642/7049 (divisione).

Attualmente l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in forza al contratto di comodato d'uso del 26/05/2019 della durata di anni 8 (allegato 8).

Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.



Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 15/10/2021 (allegato 5), risulta che sui beni oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2017

Registro Particolare 2432 Registro Generale 16822

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 780 del 02/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2018

Registro Particolare 3846 Registro Generale 5521

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1001 del
28/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2018

Registro Particolare 1636 Registro Generale 9505

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 273/2018 del
07/06/2018
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL
D.P.R.602/73

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione all'immobile sottoposto a pignoramento, sono stati rintracciati titoli abilitativi:



- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 320 del 04/10/1963;

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A1-1" "zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (allegato 7). L'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "A1-1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 33 - ZONE DI INTERESSE STORICO CHE PRESENTANO UNA MORFOLOGIA URBANA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE. ZONA "A1".

6. *La zona "A1" comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura ante-guerra.*
7. *Gli Interventi nella zona "A1" hanno come scopo:*
 - *mantenere la popolazione attuale;*
 - *mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;*
 - *progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti ed il risanamento igienico edilizio delle residenze;*
 - *prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere;*
8. *Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'Art. 32.*
9. *Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.*
Il Piano Regolatore Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove sia il caso i limiti dei comparti.
Gli interventi edilizi ammessi sono:
 - *ordinaria manutenzione;*
 - *straordinaria manutenzione;*
 - *restauro conservativo;*
 - *risanamento igienico ed edilizio;*
 - *ristrutturazione edilizia;*
 - *demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.**La densità edilizia fondiaria non dovrà superare 1 mc./mq. 5 per la demolizione e ricostruzione. L'altezza massima non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiori a metri 10,00.*
10. *In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.*
In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma sono consentiti lavori di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia per i fabbricati costruiti dopo il 1945.



In occasione del sopralluogo effettuato il 11/03/2022, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 320 del 04/10/1963 (allegato 8), è stata riscontrata la seguente difformità:

2. Diversa disposizione degli spazi interni.

Quesito VII.

La difformità riscontrata nell'immobile di cui al punto 1 del precedente elenco, riguarda opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. n.37 del 10 agosto 1985 possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato, ai sensi del citato art. 9, comma 3, al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni ridotte di un terzo previste dall'art. 10 della L. 47/85.

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € **3.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso



necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 9) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 1 marzo 2023 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana con codice professionista n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	48,33 mq
Superficie pareti perimetrali:	7,44 mq
Superficie pareti divisorie interne:	1,37 mq
Superficie balconi:	8 mq
Superficie vano scala:	8,40 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	48,33 mq
50% Superficie pareti perimetrali (max 10% SNVI+SPDI):	3,77 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	1,37 mq
80% Superficie balconi	6,40 mq
80% Superficie vano scala	6,72 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 66,59 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:



4. **Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Lentini prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.

5. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

6. **Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

$$\text{Valore Medio Unitario minimo} = 650,00 \text{ €/mq}$$



Valore Medio Unitario massimo = 850,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 750,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE										
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70				
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80							
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1						
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8						
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2						
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1						
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2							
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2							
TABELLA CONDIZIONI INSTRINSECHE										
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1							
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1						
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1						
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1						
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1						
coeff. cond. estrinseche		A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile		0.7	0.9	1	1	1.2	1	1.2	1.2	1,08

coeff. cond. intrinseche		I	L	M	N	O	TOT
Immobile		0.95	1	1	1	1	0,95



Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per l'immobile:

$$\text{€/mq } 750,00 \times 1,08 \times 0,95 \times \text{mq } 66,59 = \text{€ } 51.241,00$$

VALORE DI MERCATO € 51.241,00

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 10), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2022, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2022, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Siracusa, ubicate nel Comune di Lentini in Zona OMI Periferica/VIE KENNEY – CARRUBBAZZA – ETNEA – PIEMONTE – FAVARA – CAMPANIA – STAZIONE – PUGLIA – BARI – ABRUZZO – LEVI – FREUD – MAZARA – SEGGIO - E. COLOMBO è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I Primo sem. 2022	560	840	Abitazioni di tipo civile



Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = (V_{OMI}^{max} + V_{OMI}^{min})/2$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 700,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 66,59 = \text{€ } 46.613,55$$

VALORE DI MERCATO € 46.613,55

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 10) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2022	2,2	3,3	Abitazioni di tipo civile



Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,75 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 2,75 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	FORTE/DE ROSSI			MICHIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 2,75 \text{ €/mq} \cdot 66,59 \text{ mq} = 183,12 \text{ €/mese}$$



Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 183,12 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 47.088,00 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 47.088,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 51.241,00 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 46.613,55 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 47.088,00 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 49.000,00

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 3.000,00



arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 46.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo alla

██████████.



6.2.TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO B	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Immobilie:</i> Casa per civile abitazione sita in cortile Melingi, 35 Lentini (SR)	
<i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Lentini <ul style="list-style-type: none">• foglio 91, Part. 5607, sub 2, Cat. A/4, piano 1.	
<i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Casa per civile abitazione al piano primo, di superficie commerciale complessiva pari a 66,59 mq.	
<i>Stato di possesso:</i> L'immobile risulta non libero.	
<i>Vincoli e oneri:</i> ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2017 Registro Particolare 2432 Registro Generale 16822 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 780 del 02/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2018 Registro Particolare 3846 Registro Generale 5521 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1001 del 28/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2018 Registro Particolare 1636 Registro Generale 9505 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 273/2018 del 07/06/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73	
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale	
<u>€ 49.000,00</u>	
Oneri a detrarre	
Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 3.000,00
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica	
<u>€ 46.000,00</u>	



7. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 39 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 02/03/2023

Il C.T.U.

[Redacted signature area]

