

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 171/2022
Giudice relatore: Dott.ssa DI STAZIO Maria Cristina

Esecuzione promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
e per essa IQERA ITALIA S.P.A.

Contro: //////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 11/04/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

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

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore datato 25.01.2023 e Giuramento del 26.01.2023, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 171/2022 R. G. Es. promossa da **AMCO-Asset Management Company S.p.A.** (con sede a Napoli – C. F.: 05828330638) e per essa **Iqera Italia S.p.A. contro** //, nato a // – C. F.: // e //, nato a // – C. F.: //, per ½ della piena proprietà ciascuno di:

IMMOBILE 1: Negozio (C/1) sito a Carlentini, Via del Mare n° 70-72, "Complesso del Sole" - edificio "C", Piano 1S, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 2090, sub 28

3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3.II provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
3.III provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;



4 rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

4.III l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma V del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



- 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 gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

4.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;

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 16 Marzo 2023, alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto della procedura sito a Carlentini in Via del Mare n° 70-72, alla presenza del custode giudiziario avv. Negro Elena.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile distrettuale di Siracusa per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di potere esporre quanto appreso.



Immagine 1. Individuazione Immobile su Google Earth



2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

Negozio sito a Carlentini in Via del Mare n° 70-72, "Complesso del Sole" - edificio "C", censito nel Catasto Fabbricati di Carlentini al **foglio 16, p.lla 2090, sub 28**, natura C/1, classe 2, consistenza 603 mq, superficie totale 534 mq, rendita catastale Euro 7.256,17, indirizzo in Catasto Contrada Piscitello, edificio C, piano 1S, in ditta a ///, nato a /// - C. F.: /// e ///, nato a /// - C. F.: ///, piena proprietà per ½ ciascuno, confinante con Via del Mare, con vano scala, con area condominiale, con scivola di accesso ai garage e con proprietà /////////////// o loro aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 54/1990;*
- *Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002;*
- *Costituzione del 14.02.1990, in atti dal 03.04.1990.*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ...
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Si è tenuto conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

Negozio sito a Carlentini in Via del Mare n° 70-72, "Complesso del Sole" - edificio "C", censito nel Catasto Fabbricati di Carlentini al **foglio 16, p.lla 2090, sub 28**, natura C/1, classe 2, consistenza 603 mq, superficie totale 534 mq, rendita catastale Euro 7.256,17, indirizzo in Catasto Contrada Piscitello, edificio C, piano 1S, in ditta a ///, nato a /// /// - C. F.: /// e ///, nato a /// /// - C. F.: ///, piena proprietà per ½ ciascuno, confinante con Via Del Mare, con vano scala, con area condominiale, con scivola di accesso ai garage e con proprietà /////////////// o loro aventi causa.



Coordinate GPS: latitudine 37.294484, longitudine 15.008917.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 495,70 mq ed una superficie commerciale totale pari a 539,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 3,40 m nella parte anteriore e di 2,65 nella parte posteriore.

Il negozio è composto da un'area centrale di 109,00 mq che disimpegna otto vani di diversa ampiezza (da 27,30 a 48,80 mq) che si congiunge con un'area posteriore di 77,60 mq che disimpegna i servizi, ovvero due ripostigli (di 15,00 e 15,90 mq, entrambi dotati di lucernari che, essendo in cattivo stato di conservazione, permettono abbondanti infiltrazioni di acqua piovana) e due WC (dotati di tazza, bidet e rivestimento in piastrelle, delle dimensioni di 10 x 10 cm, posto in opera fino ad un'altezza di 2,20 m) con antiWC (dotati di lavabi).

Nella parte superiore delle pareti interne, per dare luce agli ambienti interni privi di finestre, sono presenti delle vetrate con telaio in alluminio anodizzato.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, costituito da cinque piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato adibito a garage, è stato edificato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco e fa parte del "Complesso del Sole", formato da cinque palazzine denominate con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E".

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, con inserti quadrati agli angoli di circa 5 x 5 cm, nella tonalità del beige.

Gli infissi interni sono in legno color noce con telaio in alluminio. Il locale è raggiungibile dalla scala interna della Palazzina "C" tramite due porte con serratura di sicurezza. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color argento e vetro stampato e retinato; quelli su Via del Mare sono protette da saracinesche in alluminio, in parte a maglia.

L'impianto elettrico è a vista. I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a neon. Sono presenti due condizionatore tipo "split" a parete nei vani 6 e 7.

Il grado delle finiture è sufficiente, lo stato di manutenzione è scarso. Sono presenti abbondanti infiltrazioni d'acqua piovana nella parte posteriore del locale, in corrispondenza del terrazzo condominiale del piano superiore, ed in particolar modo in corrispondenza dei due lucernari presenti nei ripostigli, che hanno causato distacco di intonaco ed in parte espulsione del ferro di armatura del solaio con conseguente rottura delle pignatte.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Vano 1	Seminterrato	m 6,40 x m 4,50	mq 28,20	mq 30,70
Vano 2	Seminterrato	m 4,50 x m 8,25	mq 37,50	mq 41,80
Vano 3	Seminterrato	m 4,75 x m 5,85	mq 27,30	mq 30,00
Vano 4	Seminterrato	m 6,15 x m 8,00	mq 48,40	mq 51,50
Vano 5	Seminterrato	m 5,10 x m 5,50	mq 27,90	mq 31,50
Vano 6	Seminterrato	m 5,45 x m 5,75	mq 31,00	mq 33,90
Vano 7	Seminterrato	m 5,45 x m 9,15	mq 48,80	mq 53,40
Vano 8	Seminterrato	m 5,45 x m 3,30	mq 18,50	mq 22,10
Disimpegno vani	Seminterrato	m 5,15 x m 24,40	mq 109,00	mq 113,40
Disimpegno servizi	Seminterrato	m 13,15 x m 9,45	mq 77,60	mq 83,70
AntiWC 1	Seminterrato	m 1,35 x m 2,30	mq 3,00	mq 3,50
WC 1	Seminterrato	m 1,35 x m 2,00	mq 2,70	mq 3,20
Ripostiglio 1	Seminterrato	m 5,70 x m 2,90	mq 15,90	mq 17,20
AntiWC 2	Seminterrato	m 1,02 x m 2,05	mq 2,50	mq 2,80
WC 2	Seminterrato	m 1,20 x m 2,00	mq 2,40	mq 2,80



<i>Ripostiglio2</i>	<i>Seminterrato</i>	<i>m 2,60 x m 5,75</i>	<i>mq 15,00</i>	<i>mq 17,50</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 495,70</i>	<i>mq 539,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie esterna lorda (SEL)</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 539,00</i>	<i>mq 539,00</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 539,00</i>

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

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.la 2090, sub 28
L'immobile sito a Carlentini in Via del Mare n° 70-72, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 16, p.la 2090, sub 28, alla data del sopralluogo risultava essere libero ma con vario materiale depositato.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 8906/801 del 6 giugno 2014, Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 5 giugno 2014, numero di repertorio 22980/9944, rogato dal dott. La Ciura Sebastiano, notaio in Lentini, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** (con sede a Siena – C. F.: 00884060526) e contro //, nato a // – C. F.: //, //, nata a // – C. F.: // e //, nato a // – C. F.: //, capitale € 90.000,00, ipoteca € 180.000,00, durata anni 20, gravante su: - immobile in Carlentini, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 16, p.la 2090, sub 28.

- **Trascrizione nn. 14620/11632 del 2 agosto 2022**, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 12 luglio 2022, repertorio n° 2587, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di **AMCO-Asset Management Company S.p.A.** con sede a Napoli – C. F.: 05828330638 e contro //, nato a // // – C. F.: // e //, nato a // // – C. F.: //, gravante su: - immobile in Carlentini, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 16, p.la 2090, sub 28.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Agli esecutati // e //, la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito a Carlentini, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 16, p.la 2090, sub 28, è pervenuta per **Decreto di trasferimento immobili del 15 luglio 2013**, numero di repertorio 1939, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, trascritto il 19 settembre 2013 ai nn. 13767/105877, da potere di //, con sede a //, C. F.: //.

- Si segnala **Atto di trasformazione di società** del 19 luglio 2010, numero di repertorio 20870/8535, rogato dal dott. La Ciura Sebastiano, notaio in Lentini, trascritto il 26 luglio 2010 ai nn. 17557/12009, da // in //. In sede di trasformazione della Società, i soci hanno dichiarato che del patrimonio sociale fanno parte i seguenti beni: la quota dell'intero in piena proprietà su Carlentini, foglio 16, p.la 1616, sub 21, foglio 16, p.la 2090, sub 28 - sub 27 - sub 43 - sub 44 - sub 41 - sub 42 - sub 3 e foglio 16, p.la 234 sub 3 e sub 51.



- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Carlentini**, approvato con D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, in vigore dall'1 giugno 2006, l'immobile in oggetto sito in Via del Mare n° 70-72, ricade nella sottozona omogenea "**C/3**" – **Completamento Edilizio Residenziale**, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

Definizione

Sono le parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi di Carlentini già classificate zone di espansione C3 nel precedente P.R.G. e parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue, nonché le parti del territorio comunale della frazione di Pedagaggi anch'essa classificata zone di espansione C3 nel precedente P.R.G e già edificata.

Strumento di attuazione

Piani di lottizzazione convenzionata secondo le prescrizioni del precedente P.R.G. per i comparti privi di piano attuativo. Permesso di Costruire per le aree residue edificabili, secondo l'assetto grafico del piano attuativo adottato.

Destinazioni di uso consentite

- Edilizia residenziale in genere, di cui all'art.3 delle presenti norme;
- Medie strutture di vendita, così come definite dall'art.9 della L.R. n.28/1999, con esclusione delle zone che ricadono all'interno delle zone perimetrate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.

Prescrizioni

- Densità fondiaria massima 3,50 mc/mq.
- Altezza massima:
 - per le zone in contrada Santuzzi m. 15,00 (5 piani fuori terra);
 - per le zone nella frazione di Pedagaggi m. 10,00 (3 piani fuori terra).
- Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.
- Obbligo di cessione gratuita al Comune, di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.
- Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.
- L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.

2.6 Quesito 4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.la 2090, sub 28

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "**APE-R 21 Sicilia**" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...
4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...
4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima. Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita. Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "**Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie**" - ed. 14.12.2015 nonché al "**Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari**", IV edizione ed al "**Manuale Operativo delle Stime Immobiliari**



(MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare all'immobile una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportarlo nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2022 – I Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.la 2090, sub 28

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di negozi siti nella zona suburbana di Carlentini in esame è di circa **€/mq 900,00**;

- I valori OMI riportati per negozi siti nella zona suburbana di Carlentini in esame, in condizioni normali, variano per la vendita da un minimo di € 830,00 ad un massimo di € 1.250,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.040,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2023, per la tipologia di negozi siti nella zona suburbana di Carlentini in esame, varia per la vendita da un minimo di €/mq 629,00 ad un massimo di €/mq 1.051,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 840,00**.



Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq} (900,00 + 1.040,00 + 840,00)/3 = \underline{\text{€/mq } 927,00}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il negozio è situato in una zona suburbana di Carlentini, con adeguati servizi e parcheggi ma privo di affaccio sulla viabilità primaria e posto su una viabilità secondaria senza uscita e non accessibile ai mezzi per scarico e carico merci ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,80$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità dell'immobile sono "scarsi" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,70$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:
 $K_t = 0,80 \times 0,90 \times 0,70 = 0,50$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 927,00, si ottiene: Euro/mq 927,00 x 0,50 = **€/mq 464,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

Destinazione d'uso = negozio

Superficie commerciale immobile = mq 539,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 464,00

Valore Totale = Euro 250.096,00

Stima valore dell'immobile = Euro 250.096,00 (Euro duecentocinquantamilanovantasei/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 35% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 4,0%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web



specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agencia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2022, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di negozi siti nella zona suburbana di Carlentini in esame è di circa €/mq x mese **5,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per negozi siti nella zona suburbana di Carlentini in esame, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 5,00 ad un massimo di €/mq x mese 8,20 di superficie lorda. Si assume il valore medio pari a €/mq x mese **6,60**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2023, per la tipologia di negozi siti nella zona suburbana di Carlentini in esame, variano da un minimo di €/mq x mese 3,98 ad un massimo di €/mq x mese 6,61 di superficie lorda. Si assume il valore medio pari a €/mq x mese **5,29**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(5,50 + 6,60 + 5,29)/3 =$ €/mq x mese **5,80**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,80 \times 0,90 \times 0,70 =$ **0,50**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 5,80, si ottiene: €/mq x mese $5,80 \times 0,50 =$ **€/mq 2,90**

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

Destinazione d'uso: negozio

Superficie commerciale immobile = mq 539,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,90

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 18.757,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 6.565,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 12.192,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 4,0% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 12.192,00 / 0,040 = Euro 304.800,00 (Euro trecentoquattromilaottocento/00)

Media dei valori

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

Euro (250.096,00 + 304.800,00) / 2 = Euro 277.448,00, arrotondato = Euro 277.500,00



Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Negozio (C/1) a Carlentini, Via del Mare 70-72. C. F. fg 16, p.lla 2090, sub 28

Al valore di mercato in piena proprietà del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- regolarizzazione urbanistica, stimati in Euro 5.000,00;
- regolarizzazione catastale, stimati in Euro 500,00;
- lavori di tinteggiatura, stimati in Euro 4.000,00;
- sostituzione pavimentazione danneggiata, stimati in Euro 10.000,00;
- lavori di ripristino infiltrazioni, stimati in Euro 15.000,00;
- lavori di ripristino impianti, stimati in Euro 6.000,00,

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

Euro 277.500,00 – 5.000,00 – 500,00 – 4.000,00 – 10.000,00 – 15.000,00 – 6.000,00 =
Euro 237.000,00 (Euro duecentotrentasettemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 2,90 €/mq per mese, ovvero di 1.550,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 1 è pari a 1.550,00 Euro mensili, ovvero 18.600,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 13 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operaz. peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Stralcio P.R.G. e Concessioni Edilizie;
- All. 7 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 11 Aprile 2023

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

