

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n° **381/2016**

promossa da  
*Prisma SPV S.r.l. (già Dobank S.p.A.)*  
contro



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Versione integrale

Giudice delle Esecuzioni:  
Dott.ssa ***Maria Cristina Di Stazio***



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, relativa alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 381/2016 del Reg. Esec. Imm. promossa da Prisma SPV S.r.l. (già Dobank S.p.A.) contro [REDACTED]

#### PREMESSA

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, con studio in Noto (SR), via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P.IVA 01753440898), è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'ill.ma Giudice dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, per l'Esecuzione Immobiliare promossa da Prisma SPV S.r.l. (già Dobank S.p.A.) con sede a Roma (RM) in via Mario Carucci n° 131 (C.F. / P.IVA 05028250263), rappresentata e difesa dall'avv. Tumino Giovanni (C.F. TMNGNN72E20H163G), con studio a Ragusa (RG) in via Ing. Migliorisi n° 16, contro il sig. [REDACTED] e residente in [REDACTED].

Con decreto di nomina del 07/05/2021 e successivo giuramento di rito, prestato con modalità telematica in data 07/05/2021, il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di redigere la relazione di stima e di depositarla telematicamente in Cancelleria, inviandone copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza.

I **QUESITI** ai quali si richiede di rispondere sono i seguenti:

- 1) **CONTROLLI** l'esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche 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 visure 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, allegan-



do alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3) PROWEDA:

- I. all'identificazione 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 di 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 quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli even-



- tuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
    - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), 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 civili 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 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;
    - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli 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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, co. 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 refluì 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'art. 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:
- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - ii. i criteri di stima utilizzati;
  - iii. le fonti di informazione utilizzate per la stima;
  - iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;
  - v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  - vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata dal valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
  - viii. il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso della quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto



di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

- 5) ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:
  - I. verbale di sopralluogo;
  - II. almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - III. planimetria del bene;
  - IV. visure catastali relative al bene;
  - V. copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - VI. copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - VII. copia dell'attestazione di prestazione o certificazione energetica;
  - VIII. copia dell'atto di provenienza del bene;
  - IX. copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
  - X. visure catastali storiche;
- 6) DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento)



- invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

### **Accertamenti svolti presso i pubblici uffici**

In via preliminare allo svolgimento del mandato si è svolta la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali storiche dell'immobile, l'estratto di mappa e la planimetria, così da individuare esattamente i beni pignorati.

Tramite richiesta del 21/06/2021 presentata presso l'Ufficio Territoriale di Siracusa dell'Agenzia delle Entrate, sono stati effettuati ulteriori accertamenti per l'immobile in esame, per verificare la presenza di eventuali contratti di affitto/locazione registrati con data antecedente al pignoramento.

Con istanza del 19/06/2021 presentata presso il Comune di Lentini (protocollo n° 14889 del 21/06/2021), il sottoscritto ha richiesto una ricerca in archivio volta ad accertare la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato.

E' stato inoltre reperito l'atto di provenienza del bene pignorato, ovvero la copia dell'atto di compravendita del 28/10/2003, rep. n° 90529 racc. n° 20891, presso il Notaio Bellucci Angelo con studio in Siracusa.

Infine, con PEC inviata alla Regione Siciliana – Dipartimento dell'Energia, è stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, che per-



tanto è stato predisposto e rilasciato dal sottoscritto C.T.U. in qualità di soggetto abilitato ed iscritto all'elenco dei certificatori energetici.

### **QUESITO 1:** Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La relazione ipocatastale del 27/12/2016, rilasciata ai sensi dell'art. 567 comma II del C.P.C. dalla dott.ssa Daniela Corsaro, notaio con studio in Belpasso, attesta il diritto di piena proprietà sull'immobile del sig. [REDACTED], elencando altresì le provenienze e le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto, la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

### **QUESITO 2:** Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del primo sopralluogo per il 25/06/2021 alle ore 10:00, come da verbale allegato.

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Il giorno del sopralluogo, il sottoscritto si è recato puntuale a Lentini, in via Tiziano n° 43, presso l'immobile oggetto di stima, nonché luogo dell'appuntamento. Nessuna delle parti interessate era presente all'orario specificato, tuttavia, l'accesso al fabbricato è avvenuto regolarmente, grazie alle chiavi fornite dal custode, avv. Filippo Budello. L'abitazione pignorata risultava disabitata, ingombra di vecchi mobili, rifiuti e scrostamenti provenienti dalle pareti e dal soffitto.

È stato inoltre effettuato un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente numerate e corredate di didascalia, sono state incluse nella presente relazione. Le operazioni di accertamento si sono concluse alle ore 12:30 dello stesso giorno, come da verbale allegato.

### **QUESITO 3:** Identificazione dei beni e verifica conformità catastale

Con atto di pignoramento immobiliare, l'Ufficiale Giudiziario dott. Carmelo Salfia, funzionario U.N.E.P. del Tribunale Civile di Siracusa, ha sottoposto a pignora-



mento immobiliare, su istanza dell'avvocato Corrado V. Giuliano, il seguente bene intestato al signor

- [REDACTED], con quota di piena proprietà pari ad 1/1:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	INTESTAZIONE COMPLETA
Fabbricati	Lentini	91	8537	6 e 8 graffati	A/4 di 2 <sup>a</sup> cl.	5,5 vani	[REDACTED] (piena proprietà 1/1)

L'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta censita in catasto fabbricati del Comune di Lentini al foglio di mappa 91, con identificativo complesso derivante dalle:

- P.lle 8537 sub. 6 e 8 per allineamento mappe prot. n. 194975 del 16/12/2014 (attuale identificativo);
- P.lle 603 e 7931 sub. 6 per allineamento mappe prot. n. 272330 del 31/12/2008;
- P.lla 603 e 604 sub. 6 per fusione prot. n. 102423 del 18/07/2003;
- P.lle 603, 604 sub 2 e 4 per frazionamento del 18/11/1997.

Nelle visure storiche vengono elencate anche altre variazioni di minore rilevanza, riguardanti la toponomastica ed il quadro tariffario.

L'intestazione attuale, derivante dall'atto di compravendita del 28/10/2003, rep. n° 90529 racc. n° 20891, del notaio Dott. Bellucci Angelo con studio in Siracusa, risulta esatta.

Si precisa infine che l'edificio, nel suo complesso (p.lla 8537), è costituito da tre unità immobiliari distinte (sub. 3, 6 e 7), di cui solo una risulta oggetto della procedura esecutiva (sub. 6 a piano terra e 1°, via Tiziano n° 43). Il subaltemo 3 corrisponde all'appartamento sovrastante (piano 2° e 3°), che condivide il vano scala con l'immobile pignorato. Il sub. 7 vi confina invece lateralmente, a piano terra, ma ha ingresso indipendente da via Tiziano n° 45.

La planimetria catastale corrisponde quasi del tutto allo stato di fatto, riscontrandosi solo lievi difformità: una finestrella nel bagno al primo piano e una seconda finestra nel ripostiglio, non rappresentate.



## Formazione dei lotti

Analizzando preliminarmente le caratteristiche del fabbricato in esame, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario suddividere il bene pignorato in più lotti, in quanto non sussistono condizioni tali da giustificare la formazione.

## QUESITO 4: Relazione di stima per singoli lotti

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati sui luoghi, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

## LOTTO 1 (lotto unico)

### Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto unico oggetto di stima è costituito da un immobile ad uso abitativo:

- **abitazione di tipo popolare (categoria A/4)**, con superficie catastale di m<sup>2</sup> 122, sita in Lentini nella via Tiziano n° 43, angolo via Monviso n° 2 e 4.

Il bene risulta censito in catasto come segue:

N.	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA	UBICAZIONE
1	fabbricati	91	8537	6 e 8 graffati	A/4	2 <sup>^</sup>	5,5 vani	122 m <sup>2</sup> (121 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte)	€ 136,34	via Monviso 2 e 4 Piano terra e 1°

### Ubicazione e confini

L'immobile risulta ubicato nel territorio di Lentini, Comune della provincia di Siracusa che conta attualmente 21.800 abitanti circa, più precisamente nel centro urbano della città.

Si riportano di seguito le relative coordinate GPS:

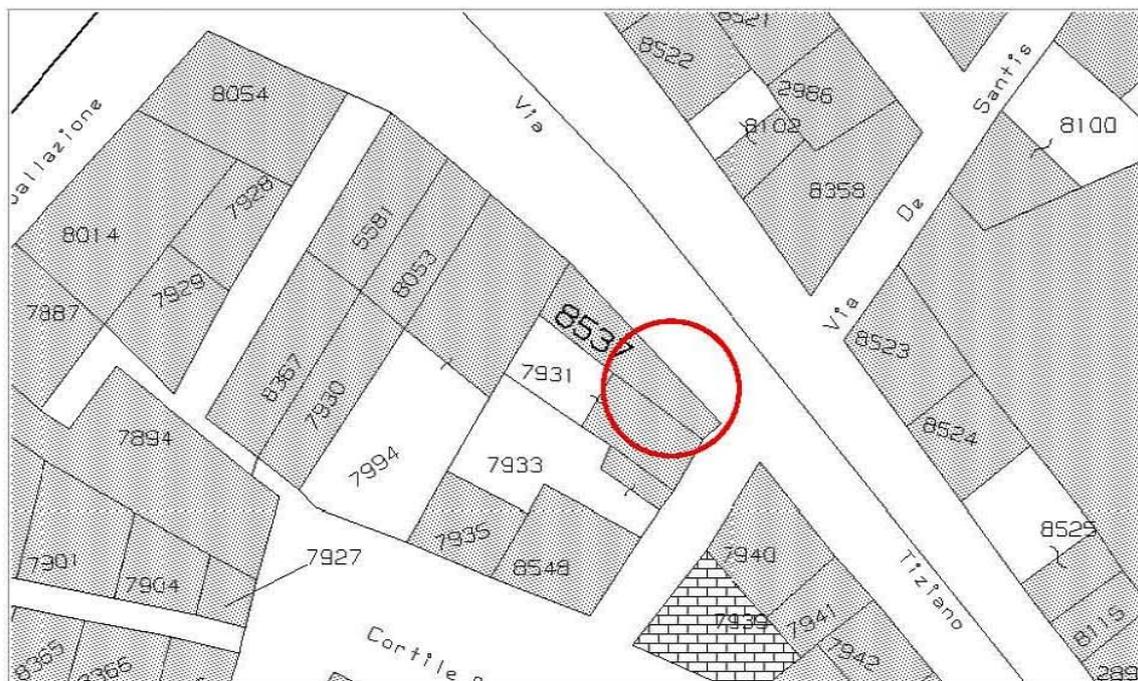
- latitudine 37°17'11.7" N
- longitudine 14°59'47.3" E

Dal punto di vista morfologico, il lotto su cui sorge l'edificio è posto su un piano leggermente in pendenza, con esposizione a nord-est, ed una quota media di m 48 slm.



L'Estratto di Mappa e l'ortofoto satellitare allegati ne evidenziano il perimetro di forma irregolare. Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è possibile stabilire che l'intero lotto confina:

- a **Nord-Est** con la strada comunale, via Tiziano;
- a **Sud-Est** con una strada secondaria denominata via Monviso;
- a **Sud-Ovest** con il mappale 7931;
- a **Nord-Ovest** con il subalterno 7 della stessa particella, intestato ai signori [REDACTED]



Stralcio foglio di mappa 91 di Lentini

## Descrizione dei beni

**BENE A (categoria A/4):** L'immobile si inserisce in un isolato del Comune di Lentini, posto a soli 150 m a nord-ovest del nucleo centrale urbano (zona urbanistica A2 – zona storica di recente formazione), in un contesto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici quasi integralmente ricostruiti dopo il 1945, in seguito alle distruzioni della guerra. L'edificio risulta costruito in muratura portante di pietra, con perimetrali dello spessore di cm 30, muri interni portanti di cm 30 e tramezzature minori di cm 10-15.



L'abitazione pignorata si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo), nel contesto di un edificio di tre piani, con copertura a terrazza praticabile. I solai sono realizzati con travi in ferro interposti a pignatte in cemento. Si precisa che la stanza con accessori a piano terra, in linea con via Tiziano, presenta muratura di cm 60 e copertura a tetto ad unica falda inclinata.

La planimetria catastale evidenzia la sagoma dell'immobile, con la suddivisione degli spazi interni così distribuiti: a **piano terra** si riscontrano un ingresso, della sup. utile di m<sup>2</sup> 10,35, che disimpegna un bagno di m<sup>2</sup> 3,10, un ripostiglio con sup. utile pari a m<sup>2</sup> 3,55 e una stanza di m<sup>2</sup> 20,70, dalla quale è possibile accedere al vano scala. Al **primo piano** si rilevano invece una cucina di m<sup>2</sup> 18,60, una camera di m<sup>2</sup> 19,75, un wc di m<sup>2</sup> 2,90, un disimpegno/antibagno di m<sup>2</sup> 1,60 ed un ripostiglio di m<sup>2</sup> 7,40. L'area calpestabile è di m<sup>2</sup> 37,70 al piano terra e di m<sup>2</sup> 50,25 al primo piano. L'area lorda risulta invece di m<sup>2</sup> 51,45 al piano terra e di m<sup>2</sup> 64,50 al primo piano. La superficie utile complessiva risulta quindi pari a m<sup>2</sup> 87,95, che al lordo della muratura diventa m<sup>2</sup> 115,95. L'altezza utile dei locali è di m 3,10.

Tra gli **spazi scoperti** si riscontra, al primo piano, solamente un balcone di m<sup>2</sup> 2,20 sul lato sud-est della cucina.

Tutte le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, ma presentano scrostamenti e distacchi dell'intonaco, nonché chiazze di umidità diffuse. Tutte le finestre e le aperture sono dotate di infissi in legno in pessimo stato di conservazione; solo il finestrone della cucina è in alluminio.

La pavimentazione interna è realizzata prevalentemente in piastrelle quadrate in ceramica grigio chiaro; la scala di accesso al piano superiore è invece in piastrelle di graniglia.

Sono anche presenti gli impianti elettrico, idrico, fognario e tv; l'acqua calda proviene da boiler elettrici ad accumulo. Non è stato tuttavia possibile verificare l'effettivo funzionamenti dei vari impianti. I sanitari del bagno a piano terra sono stati eliminati.

L'edificio nel suo complesso non presenta nessuna evidente anomalia strutturale, tuttavia risulta notevolmente carente sotto il profilo conservativo e manutentivo, soprattutto a piano terra.



Si riporta di seguito la tabella di calcolo della **superficie commerciale**.

AMBIENTI	SUP. UTILE (m <sup>2</sup> )	SUP. LORDA (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )
Vani principali e accessori diretti (camere, cucina, wc, disimpegno, etc.)	87,95	115,95	1,00	115,95
Pertinenze esclusive accessorie di servizio comunic. con vani princ. e access. diretti	-	-	0,50	-
Pertinenze esclusive accessorie di servizio non comunic. con vani princ. e access. diretti	-	-	0,25	-
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con vani princ. e accessori diretti (balcone al P. 1°)	2,20	2,20	0,30 (fino a 25 m <sup>2</sup> ) 0,10 (quota eccedente i 25 m <sup>2</sup> )	0,66 -
Arete scoperte o assimilabili, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	-	-	0,10 (quota compresa tra il quintuplo ed il sestuplo dei vani princ. e acc. diretti) 0,02 (quota eccedente il sestuplo dei vani princ. e acc. diretti)	- -
<b>TOTALE</b>	<b>90,15</b>	<b>118,15</b>	-	<b>116,61</b> <b>(117,00 in cifra tonda)</b>

Le superfici commerciali riportate in tabella vengono ottenute, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando la superficie interna al lordo delle tramezzature, più la superficie dei muri perimetrali, questi ultimi per metà se in comune con altri fabbricati, per intero se di proprietà esclusiva; il vano scala, se presente, viene computato nella misura della sua proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

### Stato di possesso degli immobili

Attraverso l'indagine effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, è stato possibile accertare che non risultano contratti di alcun tipo registrati in data antecedente al pignoramento. Inol-



tre, gli immobili pignorati non risultavano occupati ed apparivano disabitati da parecchio tempo.

### **Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite dal sottoscritto e della relazione ipocatastale depositata in cancelleria, redatta dalla dott.ssa Daniela Corsaro, notaio con studio in Belpasso, si desume che, relativamente all'immobile che costituisce il presente lotto, esistono le seguenti formalità, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- **ipoteca volontaria** per il montante di € 133.800,00, di cui € 66.900,00 per sorte capitale, derivante da mutuo del 28/10/2003, iscritta in data 29/10/2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. 19212/3146, a favore della Banca di Roma S.p.A., contro il sig. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato;
- **pignoramento immobiliare** trascritto in data 20/10/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. 16392/12363, a favore della DoBank S.p.A., contro il sig. [REDACTED] anch'esso gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato.

### **Destinazione della zona e Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico**

Con istanza del 19/06/2021, il sottoscritto C.T.U. chiedeva all'Ufficio competente del Comune di Lentini di effettuare un'accurata indagine per il fabbricato oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'esistenza di permessi o concessioni edilizie e relativi progetti approvati. Secondo quanto accertato da parte dell'Ufficio, il fabbricato ricade interamente in zona urbana di Lentini, nella fattispecie in un isolato del centro storico (**zona omogenea A2 – zona storica di recente formazione**), in contesto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici quasi integralmente ricostruiti dopo il 1945, in seguito alle distruzioni della guerra. In queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;



- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.



Stralcio tavola di zonizzazione del P.R.G. di Lentini

Con i dati forniti per la ricerca, è stato reperito e prodotto in copia autentica un solo **Nulla Osta del 11/07/1950** (protocollo n° 9896 del 10/07/1950), rilasciato dal Sindaco di Lentini al sig. [REDACTED] per la “costruzione di un primo piano alla esistente casa di via De Santis n° 3”, secondo il progetto a firma dell’ing. Salvatore Cosentino, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 11/07/1950. Le tavole di progetto rappresentano il piano terra e primo dell’unità pignorata, con accesso da via De Santis (oggi via Monviso). Non viene invece rappresentata la porzione con prospetto su via Tiziano, per la quale non è stato possibile reperire alcuna documentazione. Sull’atto di provenienza, la parte venditrice dichiara, sotto responsabilità penale e ai sensi della Legge n° 15 del 04/01/1968, che la costruzione dell’immobile venne iniziata in data anteriore al 01/09/1967. Si ritiene comunque che l’epoca di costruzione del fabbricato, per le caratteristiche costruttive, per i materiali impiegati e per il notevole spessore dei muri, debba risalire al periodo anteriore al 1945. Difatti, sul progetto succitato viene rappresentata, anche se parzialmente, la continuazione della muratura perimetrale sul lato sud-est: ciò conferma l’esistenza del fabbricato quantomeno dal 1950. Si potrebbe pertanto conferma-



re la regolarità dell'edificio sotto il profilo urbanistico, se non fosse doveroso segnalare una diversa disposizione interna degli ambienti dell'immobile:

- a) la stanza principale a piano terra è stata frazionata rispetto al progetto originario ed oggi la porzione più interna fa parte di un'altra unità immobiliare appartenente a terzi;
- b) gli ambienti "camera da letto" e "wc" al piano primo sono stati uniti, creando l'attuale cucina;
- c) l'originaria "cucina" è stata convertita a ripostiglio;
- d) l'ambiente "sala da pranzo" è stato tramezzato ricavando una camera, un wc ed un disimpegno.

Le difformità riscontrate non causano ovviamente incremento della superficie utile dell'immobile o della cubatura rispetto a quella concessa. La modifica è stata realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie, ma è conforme alle norme tecniche di attuazione previste per la zona A2 del P.R.G. comunale e può pertanto essere regolarizzata in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985: le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia (in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria) non si applicano alle vendite esecutive immobiliari; in questo caso, è previsto infatti che l'aggiudicatario possa presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

A carico dell'eventuale acquirente, dovrà essere quindi conteggiato il costo della redazione della pratica edilizia in sanatoria ( $C_{pr}$ ), che verosimilmente potrà essere presentata nella forma di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Si stima che il costo, per tale tipologia di intervento, possa attestarsi intorno a € 3.000,00 circa, compresi onorario di un tecnico abilitato, sanzione amministrativa per opere già eseguite, bolli e diritti di segreteria.

### **Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità**

Sempre con istanza del 19/06/2021, si chiedeva all'Ufficio Tecnico Comunale di verificare la presenza di certificati di agibilità o abitabilità. Secondo quanto accertato



da parte dei funzionari sulla base delle ricerche effettuate in archivio, non è stata rilasciata alcuna Dichiarazione di Agibilità relativa agli immobili pignorati.

Pertanto, dovrà essere richiesta l'agibilità con la nuova modalità in autocertificazione (Segnalazione Certificata di Agibilità), da parte di un tecnico abilitato.

Quantificazione dei costi:

• Onorario del tecnico	€ 700,00 +
• Verifica conformità impianti	€ 300,00 +
• Diritti di segreteria	€ 75,00 =
TOTALE	€ 1.075,00

Anche questa somma ( $C_{sca}$ ) costituisce un onere a carico dell'acquirente e verrà pertanto decurtata dal valore complessivo del lotto.

### **Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica**

Secondo la normativa vigente, l'attestazione di certificazione o prestazione energetica risulta necessaria per la compravendita di edifici con destinazione d'uso assimilabile a quella dell'abitazione in esame, pena l'applicazione di gravi sanzioni a carico del responsabile della vendita. Per tal motivo il sottoscritto C.T.U., dopo aver interrogato, con esito negativo, il database del Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, ha provveduto a redigere personalmente l'A.P.E., in qualità di tecnico iscritto con codice n° 5834 all'elenco regionale dei soggetti certificatori. L'attestato è stato approntato sulla base degli elementi tecnici rilevati durante il sopralluogo ed elaborato con software certificato. Secondo l'analisi effettuata, l'edificio rientra nella classe energetica F, con una Prestazione Energetica globale (EPgl) pari a 146,67 kWh/m<sup>2</sup> anno. Realizzando gli interventi raccomandati nell'attestazione (coibentazione della copertura, delle pareti esterne ed installazione di un impianto di climatizzazione a pompa di calore), il fabbricato potrebbe migliorare l'efficienza energetica (PEgl= 62,13 kWh/m<sup>2</sup> anno), raggiungendo la classe energetica B. Dopo avervi apposto la firma digitale, il documento generato è stato trasmesso al Dipartimento Energia della Regione Siciliana; la procedura di caricamento dell'A.P.E. nel Catasto Energetico Fabbricati si è conclusa in data 19/11/2022, con assegnazione del codice identificativo n° 20221119-089011-52590.



## VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione dell'immobile che costituisce il lotto unico di vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il procedimento della stima sintetica per comparazione. Tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali, quali l'esistenza di un mercato attivo per immobili simili ai beni da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

Attraverso un'attenta indagine di mercato effettuata personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio di Lentini e la conoscenza di recenti valori di compravendita non mediati, è stato possibile acquisire i prezzi di vendita per immobili simili al locale commerciale oggetto di stima.

Si riporta di seguito la tabella degli immobili comparabili.

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PREZZO DI MERCATO (V)
A	220	€ 130.000,00
B	112	€ 55.000,00
C	90	€ 42.000,00
D	74	€ 30.000,00
E	60	€ 32.000,00
<b>totale</b>	<b>556</b>	<b>€ 289.000,00</b>

Il valore ordinario si ottiene dalla seguente proporzione

$$V_o : \Sigma V = m^2 : \Sigma m^2;$$

da cui deriva

$$V_o = \Sigma V / \Sigma m^2 * m^2$$

Sostituendo i dati nell'equazione, compresa la superficie commerciale dell'immobile (117 m<sup>2</sup>), calcolata come da tabella a pag. 13, si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del bene secondo il criterio della comparazione:

$$V_o = € 289.000,00 / m^2 556 * m^2 117 = € 60.814,75$$

$$(Valore unitario = €/m^2 519,78)$$

Al valore ordinario (V<sub>o</sub>) di cui sopra bisogna quindi apportare degli adeguamenti tramite coefficienti di merito: l'immobile risente positivamente dell'ubicazione in zona centrale di Lentini (coeff. 1,05), della luminosità (coeff. 1,05), esposizione e vista esterna (coeff. 1,05); completamente insufficienti risultano invece gli impianti tecnologici (coeff. 0,80); mediocre è lo stato di conservazione generale dell'edificio



(coeff. 0,85), considerata l'età presunta del manufatto (coeff. 0,90); infine, l'abitazione è posta su due livelli, a piano terra e primo (coeff. 0,90).

Tenuto conto di tutti i fattori, sia positivi che negativi, si ritiene di dover appor- tare le relative aggiunte e detrazioni, nel complesso quantificabili al -36%, in osser- vanza al principio dell'ordinarietà:

$$V_{\text{adeg.}} = (V_v - 36\%);$$

$$V_{\text{adeg.}} = (\text{€ } 60.814,75 - 36\%) = \text{€ } 38.921,44$$

Infine, dal valore ottenuto bisognerà decurtare le ulteriori voci di costo per l'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità ( $C_{\text{sca}} = \text{€ } 1.075,00$ ) e per la pratica edilizia in sanatoria ( $C_{\text{pr}} = \text{€ } 3.000,00$ ), come quantificato a pagina 16 e 17 della presente relazione.

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mer- cato dell'immobile (V) sarà pari a:

$$V = V_{\text{adeg.}} - C_{\text{sca}} - C_{\text{pr}} = \text{€ } 38.921,44 - 1.075,00 - 3.000,00 = \text{€ } 34.846,44$$

**in cifra tonda € 35.000,00**

(Valore unitario = €/m<sup>2</sup> € 299,15)

## CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto il bene pignorato, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito ri- portato:

**LOTTO UNICO (via Tiziano n° 43 / via Monviso n° 2 e 4, Lentini)** composto da:

- Abitazione a piano terra e 1° (censita in catasto con categ. A/4 di 2^ classe).

Superficie commerciale complessiva m<sup>2</sup> **117,00** (tab. di calcolo a pag. 13).

Valore ordinario del lotto ..... **€ 60.814,75**

(valore unitario = €/m<sup>2</sup> 519,78)

Adeguamenti (-36%) ..... **- € 21.893,31**

Valore complessivo del lotto ..... **€ 38.921,44**

**in cifra tonda € 39.000,00**

(valore unitario = €/m<sup>2</sup> 333,33)



Costo Segnalazione Certificata di Agibilità .....	- € 1.075,00
Costo Pratica Edilizia in Sanatoria .....	- € 3.000,00
<u>Valore complessivo al netto dei costi</u> .....	<u>€ 34.846,44</u>
	in cifra tonda <b>€ 35.000,00</b>
	(valore unitario = €/m <sup>2</sup> 299,15)

Noto, 25/11/2022

Il C.T.U.  
Dott. Agronomo  
**Carmelo Speranza**

