

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 219/2022
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

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

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 25/03/2023



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 <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>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 5
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 7
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <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>	pag. 7
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <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>	pag. 8
2.6	Quesito 4.VIII <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>	pag. 9
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <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>	pag. 9
3.	CONCLUSIONI	pag. 13

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore datato 20.01.2023 e Giuramento del 21.01.2023, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, 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° 219/2022 R. G. Es. promossa da **Prisma SPV S.r.l.** (con sede a Roma) **contro** //, nato ad // e /// //, nata a //, per 1/2 ciascuno della piena proprietà di:

IMMOBILE 1: Abitazione (A/3) sita ad Augusta in Via Giovanni Lavaggi n° 42, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 91, particella 3571, sub 10.**

- 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 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 locativo 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 13 marzo 2023, alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto della procedura sito ad Augusta in Via Giovanni Lavaggi n° 42, alla presenza del custode giudiziario avv. Panigada Laura.

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 Augusta per l'effettuazione di ricerche;

- si è recato presso l'Archivio Notarile distrettuale di Siracusa per rilascio copia Atti.

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 appresso.

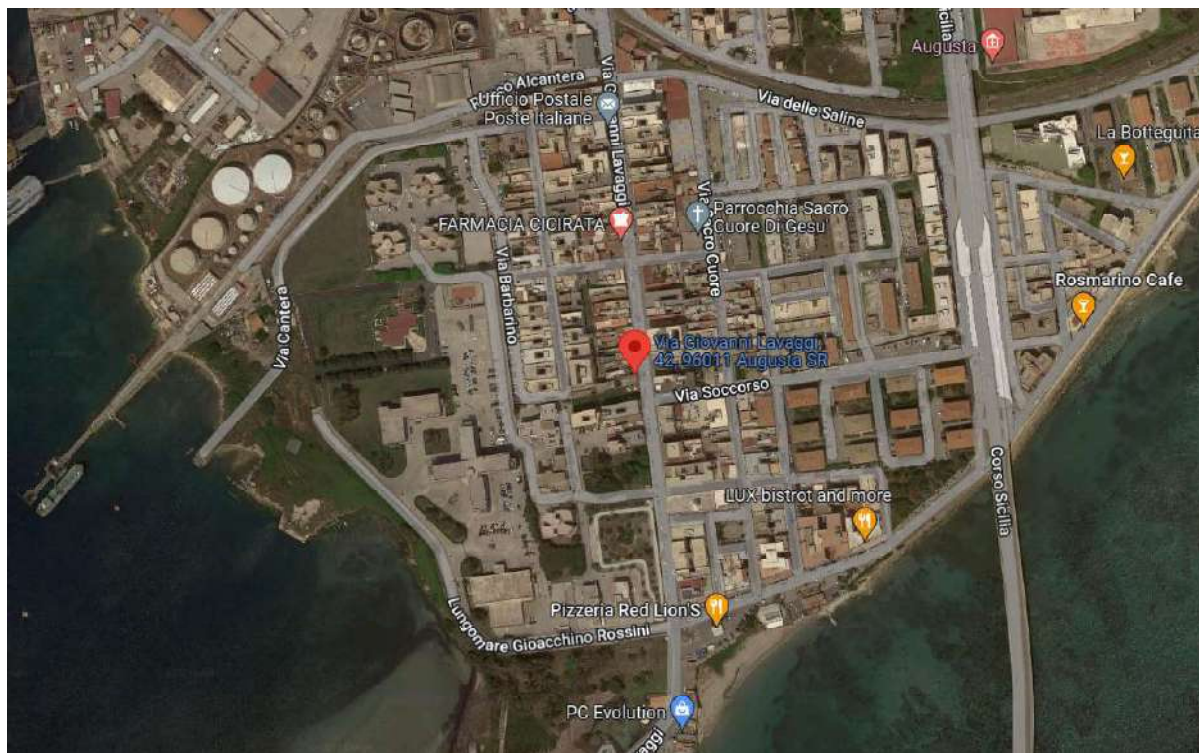


Immagine 1. Individuazione Immobile su Google Earth



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: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

Abitazione di tipo economico sita ad Augusta in Via Giovanni Lavaggi n° 42, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 91, particella 3571 (ex 162), sub 10 (ex sub 3 e 4)**, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 436,41, in ditta a //, nato ad // e //, nata a //, piena proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. Confinante con Via Giovanni Lavaggi, con area condominiale e con proprietà //.

Dati derivanti da:

- *Denuncia (nei passaggi per causa di morte) dell'11/04/2011 – Riunione d'usufrutto – Voltura n. 9747.1/2011 - Pratica n. SR0126163 in atti dal 22/06/2011;*
- *Variatione modifica identificativo del 6/06/2007 – Pratica n. SR0156192 in atti dal 6/06/2007, Variatione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 22550.7/2007);*
- *Variatione del 18/12/1998 in atti dal 18/12/1998, Fusione, attrib. B.C.N.C. Vano scala (n. C03427.1/1998).*

- 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. Tenendo 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,
- è stato scelto il seguente rapporto mercantile per la pertinenza dell'immobile oggetto di perizia:
- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente.

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: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

Abitazione di tipo economico sita ad Augusta in Via Giovanni Lavaggi n° 42, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, particella 3571 (ex 162), sub 10 (ex sub 3 e 4)**, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 436,41, in ditta a



//////////, nato ad //////////// e ////////////, nata a ////////////, piena proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. Confinante con Via Giovanni Lavaggi, con area condominiale e con proprietà ////////////. Coordinate GPS: latitudine 37.239518, longitudine 15.220565.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 132,00 mq, oltre 27,80 mq di superficie esclusiva di ornamento comunicante (balcone su Via Lavaggi e veranda posteriore, la quale è stata chiusa, senza autorizzazione urbanistica, ricavandone una cucina di 16,20 mq con annessi ripostiglio di 1,30 mq e lavanderia di 1,70 mq; queste modifiche non sono regolarizzabili in quanto privano di aereazione il bagno e la sala pranzo, quindi **dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi di progetto** e per la stima dell'immobile si è computata tale area come superficie di ornamento), per una superficie commerciale totale pari a 163,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 2,90 m.

L'appartamento è composto dall'ingresso di 13,00 mq comunicante con il disimpegno di 16,80 mq, dal soggiorno di 23,50 mq, dallo studio di 13,00 mq, dalla camera di 15,90 mq, dal bagno di 8,10 mq (completo di lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del beige e marrone, posto in opera fino ad un'altezza di 2,80 m), dalla camera matrimoniale di 18,00 mq con annessa cabina armadio di 5,30 mq (non presente in progetto ma regolarizzabile in quanto lavori riconducibili ad opere interne che non alterano la volumetria dell'unità immobiliare) e dalla sala pranzo di 18,40 mq.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, costituito da quattro piani, 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.

La pavimentazione è in piastrelle di marmo, delle dimensioni di 30 x 60 cm circa, tipo "botticino" nella zona notte e tipo "rosso francia" nel soggiorno.

Gli infissi interni sono in legno color noce e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio color argento con avvolgibili oscuranti.

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari. Sono presenti, nella lavanderia, una caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con termosifoni e condizionatori tipo "split" a parete nello studio, nelle camere e in cucina.

Il grado delle finiture è buono, lo stato di manutenzione è buono.

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)
<i>Ingresso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,50 x m 5,20</i>	<i>mq 13,00</i>	<i>mq 15,10</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,90 x m 4,75</i>	<i>mq 23,50</i>	<i>mq 27,00</i>
<i>Studio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,80 x m 2,70</i>	<i>mq 13,00</i>	<i>mq 15,30</i>
<i>Camera</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,00 x m 3,95</i>	<i>mq 15,90</i>	<i>mq 18,90</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,30 x m 12,85</i>	<i>mq 16,80</i>	<i>mq 20,90</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,80 x m 3,75</i>	<i>mq 18,00</i>	<i>mq 20,70</i>
<i>Cabina armadio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,80 x m 1,10</i>	<i>mq 5,30</i>	<i>mq 6,05</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,65 x m 2,20</i>	<i>mq 8,10</i>	<i>mq 9,90</i>
<i>Pranzo</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,95 x m 3,70</i>	<i>mq 18,40</i>	<i>mq 21,10</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 132,00</i>	<i>mq 154,95</i>



SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONE e VERANDA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Primo	m 6,60 x m 1,30	mq 8,60	mq 8,60
Veranda (Cucina)	Primo	m 5,15 x m 3,15	mq 16,20	mq 18,30
Veranda (Ripostiglio)	Primo	m 1,10 x m 1,55	mq 1,30	mq 1,70
Veranda (Lavanderia)	Primo	m 1,10 x m 1,50	mq 1,70	mq 2,10
Totale superficie BALCONE			mq 27,80	mq 30,70

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 154,95	mq 154,95
SUP. PERT. ESCL. ORNAM. COM.: BALCONI e VERANDA - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00 (mq 25,00 x 0,30 = mq 7,50)	mq 25,00	mq 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (5,70 x 0,10 = mq 0,57)	mq 5,70	mq 0,57
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 163,00

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

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

L'immobile sito ad Augusta in Via G. Lavaggi n° 42, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 3571, sub 10, alla data del sopralluogo, risultava essere abitata dagli esecutati.

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:

- **Ipoteca volontaria** nn. 4804/862 del 22 febbraio 2007 a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede in Palermo e contro //, nata ad //, nato ad // e //, nata a //, ipoteca Euro 247.500,00, capitale Euro 165.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata anni 15, come da Atto notarile rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Augusta, il 21 febbraio 2007, rep. 65429/17835, gravante su:
- immobile in Augusta, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 91, p.lla 3571 (ex 162), sub 10.

- **Pignoramento immobiliare** nn. 18072/14309 del 5 ottobre 2022 a favore di **Prisma SPV S.r.l.** con sede in Roma e contro //, nato ad // e //, nata a //, gravante su:
- immobile in Augusta, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 91, p.lla 3571 (ex 162), sub 10.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- In data 11 aprile 2011, con il decesso di //, nata ad //, l'usufrutto ad essa spettante relativo all'immobile sito ad Augusta in Via Lavaggi n° 42, in Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 3571, sub 10, si è ricongiunto alla nuda proprietà di //, nato ad // e //, nata a //.

- **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Augusta, il **10 febbraio 1999**, rep. 38419, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità



immobiliare di Siracusa il 15 febbraio 1999 ai nn. 1601/2066 a favore di //, nato ad // e //, nata a //, ciascuno per il diritto di 1/2 di nuda proprietà e contro //, nata ad // per il diritto di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile sito ad Augusta in Via Lavaggi n° 42, in Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 3571, sub 10 (// si riserva il diritto di usufrutto).

- A //, nata ad //, l'immobile in oggetto era pervenuto, per la piena ed esclusiva proprietà:

-- in parte in forza di **Atto di Divisione** rogato dal dott. Lo Conte Giuseppe, notaio in Augusta, il **2 agosto 1984**, rep. 127755, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa il 24 agosto 1984 ai nn. 11165/13415;

-- in parte in forza di **Atto di Permuta** rogato dal dott. Lo Conte Giuseppe, notaio in Augusta, il **2 agosto 1984**, rep. 127754, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa il 24 agosto 1984 ai nn. 11164/13414;

-- ed in parte in forza di **Atto di Compravendita** rogato dal dott. Lo Conte Giuseppe, notaio in Augusta, il **2 agosto 1984**, rep. 127753, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa il 16 agosto 1984 ai nn. 10747/12972.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P.1°

- Il Comune di Augusta ha rilasciato il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori n° 49/73 – Pratica n° 5441 del 9 ottobre 1973** alla ditta // e //, per la costruzione di un edificio sito in Via Lavaggi n° 40/42.

- Il Comune di Augusta ha rilasciato l'**Autorizzazione di abitabilità - Pratica n° 49/1973 del 9 maggio 1977** per l'edificio formato da piano terra più tre piani sito ad Augusta in Via Lavaggi n° 40/42 alla ditta // e //.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori - n° 49/73 – Pratica n° 5441 del 9 ottobre 1973** rilasciata dal Comune di Augusta per la presenza della cabina armadio e la chiusura della veranda coperta con annessi ripostiglio e lavanderia.

- L'immobile non è catastalmente in regola in quanto **non è stata mai presentata la planimetria catastale dell'immobile** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Augusta** l'immobile in oggetto sito in Via Giovanni Lavaggi n° 42 ricade nella sottozona omogenea "**B/2**" – **Zona edificata**, normata dagli art. 23-27 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 23 - Indicazione delle zone

Zone B, costituite da agglomerati urbani diversi dai precedenti (Zone A), con occupazione della superficie fondiaria della zona superiore ad 1/8 e con densità territoriale superiore a 15.000 mc/ha.

Art. 24 - Ubicazione e delimitazione delle zone

Zone B/2 - Comprendono i rioni Borgata-Stazione, Dogali e Corso Croce, il cui perimetro coincide con quello delimitante il centro abitato indicato nella deliberazione G. M. 1036/1967, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

Art. 25 - Destinazione delle zone

Zone B/1 e B/2 - sono destinate prevalentemente all'abitazione permanente, con le attività connesse, come consentite dalla legge; vi saranno consentite operazioni di risanamento conservativo o nuove costruzioni.



Art. 26 - limiti di densità edilizia

Zone B/1 e B/2 - norma dell'Art. 7 del D. M. 2-4-1968 integrativo dello Art. 17 della Legge 6-8-1967 n. 765, la massima densità fondiaria consentita per demolizione e ricostruzione di singoli edifici è quella relativa ai Comuni al di sotto di 50.000 abitanti e perciò pari a 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro); per le nuove costruzioni su aree libere in precedenza, è ammessa al densità massima fondiaria di 6 mc/mq (60.000 mc/ettaro).

Art. 27 limiti di altezza degli edifici

Ferme restando le densità fondiarie fissate nel precedente Art. 26, saranno consentite nelle diverse zone le seguenti massime altezze:

Zone B/2 - pianterreno e cinque piani, comunque non superiori a ml 21,50.

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: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

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: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

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 abitazioni civili siti nella zona semicentrale di Augusta in esame è di circa **€/mq 800,00**;

- I valori OMI riportati per abitazioni civili siti nella zona semicentrale di Augusta in esame, in condizioni normali, variano per la vendita da un minimo di € 720,00 ad un massimo di € 1.000,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 860,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2023, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media siti nella zona semicentrale di Augusta in esame, varia per la vendita da un minimo di €/mq 706,00 ad un massimo di €/mq 854,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 780,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq $(800,00 + 860,00 + 780,00)/3 =$ **€/mq 813,00**

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 fabbricato è situato in una zona semicentrale di Augusta ricca di servizi e limitati parcheggi ($K_z =$ parametro zonale: coefficiente = 1,00);

- l'immobile non è urbanisticamente conforme; planimetria catastale mai presentata ($K_u =$ parametro urbanistico: coefficiente = 0,90);

- lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità dell'immobile sono "buoni" ($K_c =$ parametro costruttivo: coefficiente = 1,05).

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: $K_t = 1,00 \times 0,90 \times 1,05 =$ **0,95**



III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 813,00 si ottiene: Euro/mq 813,00 x 0,95 = **€/mq 772,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 163,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 772,00

Valore Totale = Euro 125.836,00

Stima valore dell'immobile = Euro 125.836,00 (Euro centoventicinquemilaottocentotrentasei/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 30% 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: 3,5%.

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'Agenzia 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: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

- 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 abitazioni civili siti nella zona semicentrale di Augusta in esame è di circa €/mq x mese **3,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per abitazioni civili siti nella zona semicentrale di Augusta in esame, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 2,70 ad un massimo di €/mq x mese 3,90 di superficie lorda. Si assume il valore medio pari a €/mq x mese **3,30**;



- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2023, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media siti nella zona semicentrale di Augusta in esame, variano da un minimo di €/mq x mese 2,98 ad un massimo di €/mq x mese 3,67 di superficie lorda. Si assume il valore medio pari a €/mq x mese **3,33**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(3,50 + 3,30 + 3,33)/3 = €/mq \text{ x mese } \mathbf{3,38}$

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*): $Kt = 1,00 \times 0,90 \times 1,05 = \mathbf{0,95}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 3,38, si ottiene: €/mq x mese $3,38 \times 0,95 = \mathbf{€ /mq 3,21}$

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 163,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,21

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 6.279,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.884,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.395,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.395,00 / 0,035 = Euro 125.571,00 (Euro centoventicinquemilacinquecentosettantuno/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: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

Euro $(125.836,00 + 125.571,00) / 2 = \text{Euro } 125.703,50$, arrotondato = Euro 125.700,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/3) ad Augusta, Via Lavaggi 42. C. F. fg 91, plla 3571, sub 10, P 1°

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 2.000,00;

- demolizione ripostiglio e lavanderia e ripristino veranda, stimati in Euro 4.700,00,

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

Euro $125.700,00 - 5.000,00 - 2.000,00 - 4.700,00 = \text{Euro } 114.000,00$

(Euro centoquattordicimila/00)



Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,21 €/mq per mese, ovvero di 520,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 1 è pari a 520,00 Euro mensili, ovvero 6.240,00 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, 25 Marzo 2023

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro

