

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **13/2023** - G.E. dott.ssa **DI STAZIO MARIA CRISTINA**

DEBITORE:

██████████

CREDITORE:

**VEBI ISTITUTO BIOCHIMICO SRL**

CREDITORI INTERVENUTI:

**UNICREDIT S.P.A.**

**IRRITEC S.P.A.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**IL C.T.U.**

arch. Rosaria Allegra

## 1) - GENERALITA'

In data 18/05/2023 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 24/05/2023.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 13/2023, risultano essere:

- *Unità immobiliare sita in Lentini, viale Riccardo da Lentini snc, int. 1 – N.C.E.U. fg. 68 p.lla 1782, sub 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, piano T, rendita € 218,72;*
- *Unità immobiliare sita in Lentini, viale Riccardo da Lentini snc, int. 2 – N.C.E.U. fg. 68 p.lla 1782, sub 15, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 49 m2, piano S1, rendita € 83,51;*

tutti in piena ed esclusiva proprietà della debitrice

per l'intero.

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 3"), dell'elaborato planimetrico ("ALLEGATO n. 4"), dell'elenco subalterni ("ALLEGATO n. 5") e delle planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 6-7") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 8-9-10-11-12").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Appartamento al piano terra e garage al piano sottostrada, facenti parti dell'edificio in condominio sito in Lentini, viale Riccardo da Lentini n. 170, così censiti:**
  - **N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2 – P.T., int. n. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita € 218,72;**
  - **N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15 – P.S1, int. n. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 49 m<sup>2</sup>, Rendita € 83,51.**

Nel corso delle operazioni peritali di “sopralluogo n. 1”, la parte debitrice consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- atto di “compravendita” repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] (“ALLEGATO n. 13”), notaio dott. Roberto Cannavò. A favore di [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]
- Attestazione di Prestazione Energetica n° [REDACTED] (“ALLEGATO n. 14”), valido fino al 18/09/2027, redatto dal geom. Di Pietro Federico - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2.

Con istanza del 10/06/2023 (“ALLEGATO n. 15”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, sono state richieste al Comune di Lentini informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 68, p.lla 1782 sub 2 e 15;
- EDM fg 687 p.lla 1782;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 68, p.lla 1782 sub 2 e 15;
- nomina C.T.U.

Con PEC del 05/09/2023 (“ALLEGATO n. 16”), all’U.T.C. del comune di Lentini, l’esperto estimatore sollecitava la succitata richiesta di accesso atti.

In data 18/09/2023, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- “C.E. n° 30909 del 10/03/2000” (“ALLEGATO n. 17”), relativa al progetto di un edificio di civile abitazione in c.da Bottiglieri, ditta Gaeta Francesco;

- Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità del 27/03/2000 (“**ALLEGATO n. 18**”), relativa all’immobile sito in via Riccardo da Lentini n. 170.

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso gli immobili siti in Lentini, viale Riccardo da Lentini n. 170, così censiti:

- N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2 – P.T., int. n. 1;
- N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15 – P.S1, int. n. 2.

In seguito a colloquio telefonico con il custode giudiziario, avv. Laura Leone, si concordava unitamente di fissare sia il primo accesso (da parte del custode) che le operazioni peritali di sopralluogo per il giorno 14/06/2023 alle ore 9.30 presso l’immobile succitato.

Risultarono presenti la sig.ra [REDACTED], esecutata, l’avv. [REDACTED], in qualità di legale della debitrice ed il custode giudiziario.

Furono controllate ed annotate, per gli immobili in oggetto, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E’ stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tav. 1-2-3**).

E’ stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni degli immobili. Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 19**”).

## **2) – OGGETTO DELL’INCARICO**

L’incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;

- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

### **3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l'immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Appartamento al piano terra e garage al piano sottostrada, facenti parti dell'edificio in condominio sito in Lentini, viale Riccardo da Lentini n. 170, così censiti:
  - N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2 – P.T., int. n. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita € 218,72;
  - N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15 – P.S1, int. n. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 49 m<sup>2</sup>, Rendita € 83,51.

## **FASCICOLETTO n. 1**

### **LOTTO FUNZIONALE n. 1**

**Immobilabile “1A”:** Appartamento al piano terra e garage al piano sottostrada, facenti parti dell’edificio in condominio sito in Lentini, viale Riccardo da Lentini n. 170, così censiti:

- N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2 – P.T., int. n. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 218,72;
- N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15 – P.S1, int. n. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 49 m<sup>2</sup>, Rendita €. 83,51.



## IMMOBILE “1A”

### Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

Gli immobili in oggetto sono un appartamento al piano terra-rialzato ed un garage al piano sottostrada, facenti parte di un condominio, posto ad angolo tra viale Riccardo da Lentini (su cui affaccia il prospetto principale) e via Giuseppe Di Mari. Esso risulta ubicato al n. 170 di viale R. da Lentini.



Foto 1 – Immobile “1A” – Aerofotogrammetria



Foto 2 – Immobile “1A” – Veduta prospettica su viale R. da Lentini



Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto Nord



Foto 4 – Immobile “1A” – Veduta prospettica su via G. Di Mari





Foto 5 – Immobile “1A” – Veduta prospettica su via G. Di Mari



Foto 6 – Immobile “1A” – Ingresso condominiale su viale R. da Lentini

Attraversato il vialetto esterno condominiale ed una rampa di scale, con scivolo per disabili, si accede all'interno dell'edificio. L'unità immobiliare pignorata, posta al piano terra, interno n. 1, è costituita da un living, una cucina, una lavanderia, due camere da letto (di cui una con balcone) ed un bagno; gli ambienti della zona giorno si affacciano sulla veranda, dalla quale si raggiunge la terrazza posta ad una quota leggermente inferiore, che presenta accesso esterno indipendente su via G. Di Mari. Rientra nel compendio immobiliare il garage, posto al piano primo sottostrada, a cui si accede da via R. da Lentini; diversamente, dall'interno, dal vano scala condominiale.



Foto 7 – Immobile “1A” – Area condominiale

L'edificio in condominio si presenta come fabbricato "isolato", con tutti e quattro i prospetti liberi, di cui due prospicienti su strade pubbliche (via R. da Lentini e via G. Di Mari) e due su area interna condominiale.



Foto 8 – Immobile "1A" – Area condominiale

L'immobile è costituito da n. 2 unità catastali, così individuate nel NCEU del Comune di Lentini:

- fg. 68 p.lla 1782 sub 2 – P.T., int. n. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 218,72 ("ALLEGATO n. 1");
- fg. 68 p.lla 1782 sub 15 – P.S1, int. n. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 49 m<sup>2</sup>, Rendita €. 83,51 ("ALLEGATO n. 2").

#### **Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni**

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Lentini; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a medio/alta densità, costituito da edifici a blocco pluripiano, con disponibilità di spazi esterni condominiali, nonché strutture scolastiche (istituto comprensivo) ed attrezzature di interesse comune (Commissariato della Polizia di Stato). L'area, ad esso interessata, che rientra nel P.R.P. del comune, fa parte della zona "CE1-1" – Aree di espansione ad edilizia intensiva.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

### **Quesito c) – Stato di possesso dei beni**

Con l'atto di "compravendita" repertorio n. 10656 del 08/11/2017 ("ALLEGATO n. 13"), notaio dott. Roberto Cannavò, la sig.ra [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, acquista, per la quota pari ad 1/1, dal sig. [REDACTED] "la piena, intera ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio in condominio sito in Comune di Lentini, Via Riccardo da Lentini n. 170 e precisamente:

- appartamento per civile abitazione al piano rialzato, di catastali mq. 130 (centotrenta), composto da quattro vani ed accessori con annessa terrazza a livello (...);
- locale garage al piano primo sottostrada, di catastali metri quadrati 49 (quarantanove) (...);

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 68, Particella 1782, Subalterni:

- 2, Via Riccardo da Lentini snc, Piano T, interno 1, categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 130, Rendita Catastale Euro 218,72;
- 15, Via Riccardo da Lentini snc, Piano Sl, interno 2, categoria C/6, Classe 2, metri quadri 49, superficie catastale totale mq. 49, Rendita Catastale Euro 83,51".

Alla data del sopralluogo del 14/06/2023, l'unità immobiliare risulta abitata dalla sig.ra [REDACTED], che vi risiede con la famiglia.

### **Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 8-9-10-11-12"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

#### Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/11/2017 ("ALLEGATO n. 10")

Registro Particolare: n. 12839

Registro Generale: n. 17322

Pubblico Ufficiale: CANNAVO' ROBERTO, repertorio n. 10656/7769 del 08/11/2017

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

- Iscrizioni di ipoteche:
  - NOTA DI ISCRIZIONE del 16/11/2017 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 2489

Registro Generale: n. 17323

Pubblico Ufficiale: CANNAVO' ROBERTO, repertorio 10657/7770 del 08/11/2017

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo totale: € 195.000,00 a fronte del Capitale di € 130.000,00

- Trascrizioni di pignoramenti:
  - NOTA DI TRASCRIZIONE del 30/01/2023 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 1618

Registro Generale: n. 1881

Pubblico Ufficiale: UNEP DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA, repertorio n. 4958/2022 del 21/12/2022

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: nessuna;
- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie): la proprietaria ha dichiarato e sottoscritto nel verbale di “sopralluogo n° 1” (“**ALLEGATO n. 19**”) che le spese condominiali ordinarie per l'immobile sono pari ad €. 40,00.

### **Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria**

Con istanza del 10/06/2023 (“**ALLEGATO n. 15**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, sono state richieste al Comune di Lentini informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 68, p.lla 1782 sub 2 e 15;
- EDM fg 687 p.lla 1782;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg 68, p.lla 1782 sub 2 e 15;
- nomina C.T.U.

Con PEC del 05/09/2023 (“**ALLEGATO n. 16**”), all’U.T.C. del comune di Lentini, l’esperto estimatore sollecitava la succitata richiesta di accesso atti.

In data 18/09/2023, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- “C.E. n° 30909 del 10/03/2000” (“**ALLEGATO n. 17**”), relativa al progetto di un edificio di civile abitazione in c.da Bottiglieri, ditta Gaeta Francesco;
- Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità del 27/03/2000 (“**ALLEGATO n. 18**”), relativa all’immobile sito in via Riccardo da Lentini n. 170.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATO n. 17-18**”), le visure catastali (“**ALLEGATI n. 1-2**”), le planimetrie catastali (“**ALLEGATI n. 6-7**”) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tavv. 1-2-3**)

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 14/06/2023, è emerso che l’unità immobiliare di civile abitazione presenta delle lievi difformità rispetto al progetto approvato, al fine del recupero

di spazi funzionali abitativi, non riguardanti variazioni di superficie e volume (modifiche non sostanziali);

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) il condominio, di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto della procedura (**Tavv. 2-3**) risulta essere munito di Regolare “C.E. n° 30909 del 10/03/2000” (“**ALLEGATO n. 17**”);
- b) l’unità immobiliare di civile abitazione al P.T. e il garage al P.S1 sono conformi alla suddetta “C.E. n° 30909 del 10/03/2000”;
- c) le due unità immobiliari risultano essere dotate di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 27/03/2000 (“**ALLEGATO n. 18**”);
- d) le planimetrie del P.T. e del P.S1 depositate all’UTE (“**ALLEGATI n. 6-7**”) sono rispondenti allo stato di fatto (**Tavv. 2-3**).

#### **Quesito f) – Descrizione analitica dell’immobile “1A”**

**Ubicazione:** è ubicato in Lentini, al n. 170 di viale R. da Lentini, interno 1; presenta un secondo accesso esterno indipendente su via G. Di Mari;

**Esposizione:** il prospetto principale è esposto a nord;

**Tipologia:** trattasi di unità immobiliare posta al piano terra-rialzato di un condominio, ad angolo tra viale Riccardo da Lentini (su cui affaccia il prospetto principale) e via Giuseppe Di Mari; l’appartamento presenta due prospetti liberi, prospicienti sulla terrazza pertinenziale, mentre gli altri tre sono in aderenza ad altra unità immobiliare condominiale;



Foto 9 – Immobile “1A” –  
Ingresso interno condominiale

Composizione interna: l'unità immobiliare pignorata, posta al piano terra, interno n. 1, è costituita da un living, una cucina, una lavanderia, due camere da letto (di cui una con balcone) ed un bagno; gli ambienti della zona giorno si affacciano sulla veranda, dalla quale si raggiunge la terrazza posta ad una quota leggermente inferiore, che presenta accesso esterno indipendente su via G. Di Mari. Rientra nel compendio immobiliare il garage, posto al piano primo sottostrada, a cui si accede da via R. da Lentini; diversamente, dall'interno, dal vano scala condominiale;

Altezza interna utile: è pari a ml 2.70 sia per l'abitazione che per il garage;



Foto 10 – Immobile “1A” – Living

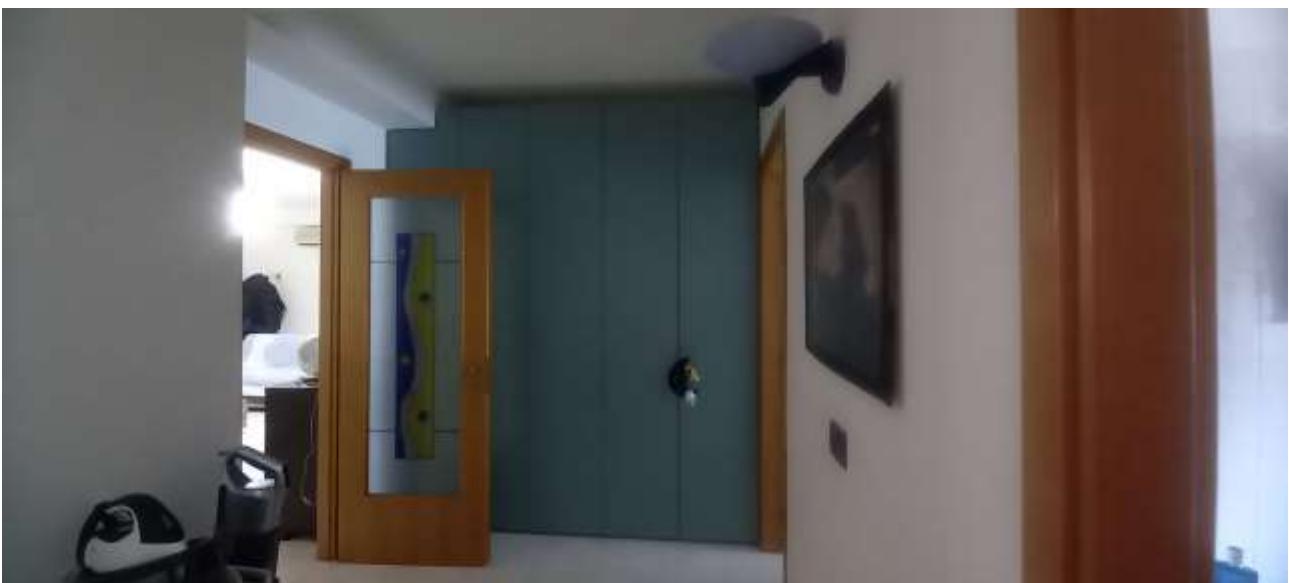


Foto 11 – Immobile “1A” – Disimpegno





Foto 12 – Immobile “1A” – Lavanderia



Foto 13 – Immobile “1A” – Lavanderia

Caratteristiche strutturali: struttura in cemento armato;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture simili, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;

Strutture portanti verticali: sono costituite da pilastri in cemento armato;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture simili, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana;

Scale interne: sono costituite da un corpo-scala, dotato di ascensore;



Foto 14 – Immobile “1A” – Camera da letto



Foto 15 – Immobile “1A” – Camera da letto



Foto 16 – Immobile “1A” – Bagno

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura nel living e nella camera da letto;

Pavimenti: in ceramica;



Foto 17 – Immobile “1A” – Terrazza



Foto 18 – Immobile “1A” – Terrazza

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: costituito da n° 3 pompe di calore;

A.P.E.: la debitrice ha informato la C.T.U. che l'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 470197 (“**ALLEGATO n. 14**”), valida fino al 18/09/2027, redatta dal geom. Di Pietro Federico;



Foto 19 – Immobile “1A” – Terrazza, con ingresso indipendente su via G. Di Mari



Foto 20 – Immobile “1A” – Terrazza



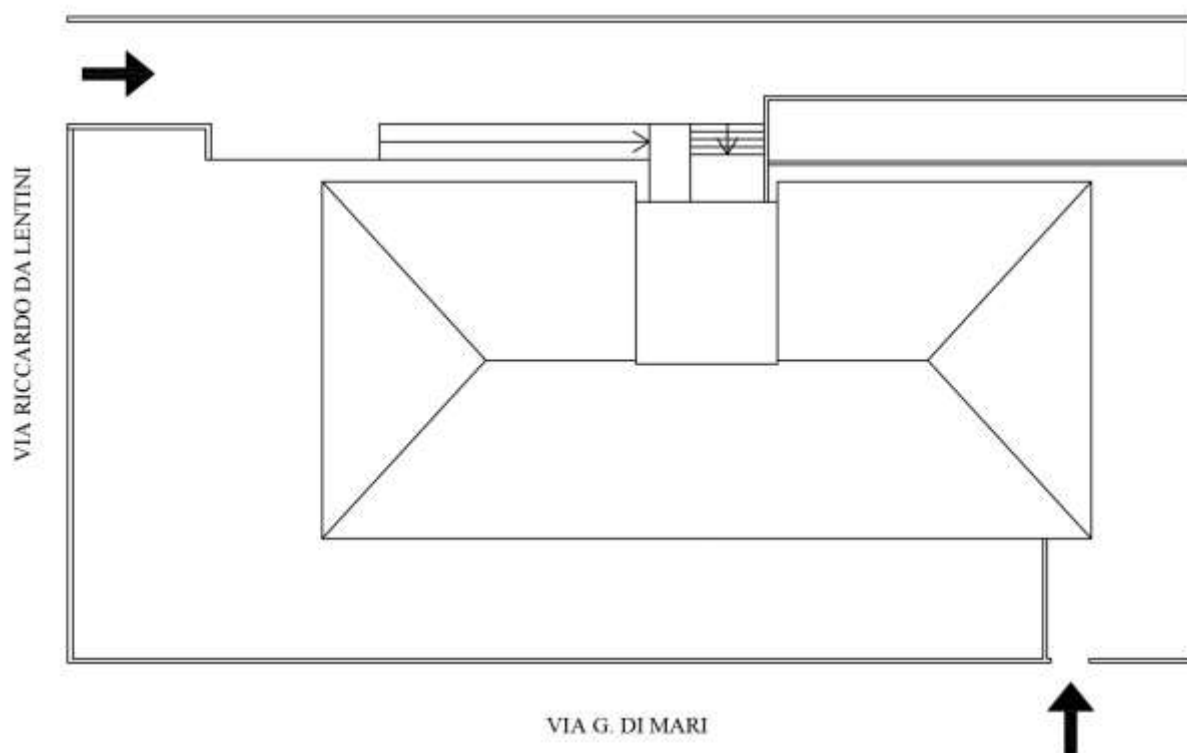
Foto 21 – Immobile “1A” – Garage al piano sottostrada 1

Stato di manutenzione: allo stato attuale l’unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Tav.

1

LENTINI  
Via Riccardo da Lentini n. 170



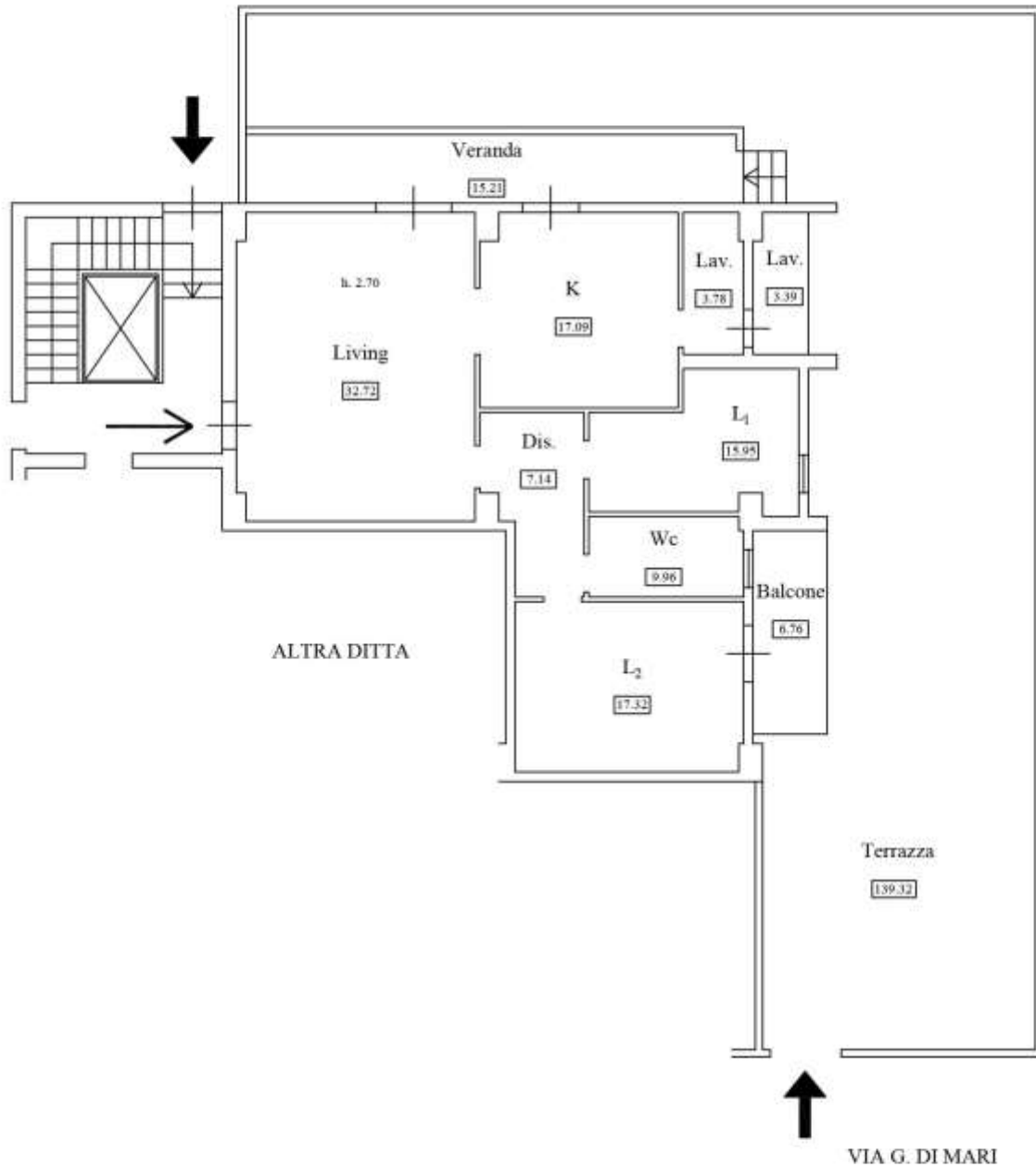
INQUADRAMENTO EDIFICIO IN CONDOMINIO  
- N.C.E.U. LENTINI fg. 68 p.la 1782 -



Tav.

2

LENTINI  
Via Riccardo da Lentini n. 170 - P.T.



PIANO TERRA  
PIANTA  
- N.C.E.U. LENTINI fg. 68 p.lla 1782 sub 2 -



Tav.

3

LENTINI  
Via Riccardo da Lentini n. 170 - P.S1



PIANO SOTTOSTRADA



PIANTA  
- N.C.E.U. LENTINI fg. 68 p.lla 1782 sub 15 -

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<b><u>IMMOBILE "1A"</u></b>	<b><u>SUP. NETTA(mq)</u></b>	<b><u>COEFF.</u></b>	<b><u>SUP. EQUIV.(mq)</u></b>
P.T. - Living	32,72	1,00	32,72
P.T. - Cucina	17,09	1,00	17,09
P.T. - Lavanderia	3,78	1,00	3,78
P.T. - Lavanderia	3,39	1,00	3,39
P.T. - Disimpegno	7,14	1,00	7,14
P.T. - Letto 1	15,95	1,00	15,95
P.T. - Bagno	9,96	1,00	9,96
P.T. - Letto 2	17,32	1,00	17,32
P.T. - Veranda	15,21	0,60	9,13
P.T. - Balcone	6,76	0,33	2,23
P.T. - Terrazza	139,32	0,33	45,98
<b>Superficie equivalente di calcolo = S<sub>1A</sub> =</b>			<b>Mq 164,69</b>

**Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze**

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

**Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica**

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 470197 ("ALLEGATO n. 14"), valida fino al 18/09/2027, redatta dal geom. Di Pietro Federico.

### **Quesito i) – Valutazione dell’immobile “1A”**

La valutazione dell’immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , si ricaverà la stima  $V_{1A}$  dell’unità immobiliare “1A”, come media dei due importi calcolati.

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

#### Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Lentini.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell’immobile “1A”, risulta essere un appartamento a piano terra facente parte di un condominio sito nella c.da “Bottiglieri”, nella stessa zona di viale R. da Lentini dell’immobile “1A”; costituito da un ingresso di  $m^2$  5,12, un salone di  $m^2$  30,98, una cucina di  $m^2$  20,56, una lavanderia di  $m^2$  5,09, due camere da letto rispettivamente di  $m^2$  16,13,  $m^2$  10,11, uno studio di  $m^2$  8,65 ed un bagno di  $m^2$  6,77, oltre un balcone della superficie di  $m^2$  20,25 ed una terrazza di  $m^2$  95,64. L’unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell’immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 125.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del balcone e della terrazza calcolata al 33%. La superficie equivalente dell’immobile di riferimento è data dalla superficie di  $m^2$   $(5,12+30,98+20,56+5,09+16,13+10,11+8,65+6,77+(20,25*0,33)+(95,64*0,33))$ , pari a  $141,65 m^2$ ; il rapporto  $125.000,00/141,65$ , pari a  $882,46 €/m^2$ , ci dà il valore unitario di stima,  $P_{1R}$ , dell’immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima,  $P_{1A}$ , del nostro immobile “1A”;

$$P_{1R} = P_{1A} = 882,46 €/m^2$$

Ed avendo calcolato nell’esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell’immobile “1A”, a questo punto possiamo individuare il valore economico,  $V_{1A-1}$ , dell’immobile “1A” come prodotto del prezzo unitario  $P_{1A}$  per la superficie equivalente  $S_{1A}$ ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (882,46 \times 164,69) = € 145.332,34$$

#### Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo ( $V_{IAC}$ )

La capitalizzazione  $V_{IAC}$  del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{IAC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 5.400,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,027
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa l'8% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 5.400,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di €. } 5.400,00 = \text{€. } 1.242,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di  $r = 0,027$ , avremo il valore della capitalizzazione  $V_{IAC}$  del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{IAC} = (R-S)/r = (5.400,00 - 1.242,00) / 0,027 = \text{€. } 154.000,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 8\% \text{ di } V_{1AC} = 8\% \text{ di } \text{€. } 154.000,00 = \text{€. } 12.320,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€ } (154.000,00 - 12.320,00) = \text{€. } 141.680,00$$

### Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima effettiva  $V_{1A}$  dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti),  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ ; cioè

$$V_{1A} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€ } (145.332,34 + 141.680,00)/2 = \text{€. } 143.506,17$$

### **Stima dell'immobile "1A"**

<b><math>V_{1A} =</math></b>	<b>€. 143.506,17</b>
------------------------------	----------------------

### **Quesito j) – Valutazione quota indivisa**

L'immobile è di proprietà della sig.ra [REDACTED], per la quota pari a 1/1; pertanto, avremo

$$V_{1A-SB} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } \text{€. } 143.506,17 = \text{€. } 143.506,17$$

### **Stima quota [REDACTED]**

<b><math>V_{1A-GB} =</math></b>	<b>€. 143.506,17</b>
---------------------------------	----------------------

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento al piano terra e garage al piano sottostrada, facenti parti dell'edificio in condominio sito in Lentini, viale Riccardo da Lentini n. 170, così censiti:
  - N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2 – P.T., int. n. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 218,72 (“**ALLEGATO n. 1**”);
  - N.C.E.U. di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15 – P.S1, int. n. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 49 m2, Rendita €. 83,51 (“**ALLEGATO n. 2**”);

di proprietà, per la quota pari ad 1/1, della debitrice [REDACTED]

[REDACTED];

2. alla data del sopralluogo del 14/06/2023, l'unità immobiliare risulta abitata dalla sig.ra [REDACTED], che vi risiede con la famiglia;
3. il condominio, di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto della procedura (**Tavv. 2-3**) risulta essere munito di Regolamento “C.E. n° 30909 del 10/03/2000” (“**ALLEGATO n. 17**”); l'unità immobiliare di civile abitazione al P.T. e il garage al P.S1 sono conformi alla suddetta “C.E. n° 30909 del 10/03/2000”; le due unità immobiliari risultano essere dotate di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 27/03/2000 (“**ALLEGATO n. 18**”); le planimetrie del P.T. e del P.S1 depositate all'UTE (“**ALLEGATI n. 6-7**”) sono rispondenti allo stato di fatto (**Tavv. 2-3**);
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e /o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€ 143.506,17** e la **quota di 1/1** del detto immobile si stima pari ad **€ 143.506,17**.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicolo 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15;
- ALLEGATO 3: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782;
- ALLEGATO 4: Elaborato planimetrico - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782;
- ALLEGATO 5: Elenco subalterni - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782;
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2;
- ALLEGATO 7: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 15;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T347607 del 20/10/2023 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio 68 p.lla 1782 sub 2);
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T347607 del 20/10/2023 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio 68 p.lla 1782 sub 15);
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T347607 del 20/10/2023 - Nota di trascrizione del 16/11/2017, Registro Particolare n. 12839, Registro Generale n. 17322;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T347607 del 20/10/2023 - Nota di iscrizione del 16/11/2017, Registro Particolare n. 2489, Registro Generale n. 17323;
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T347607 del 20/10/2023 - Nota di trascrizione del 30/01/2023, Registro Particolare n. 1618, Registro Generale n. 1881;
- ALLEGATO 13: Atto di "compravendita" repertorio n. 10656 del 08/11/2017, notaio dott. Roberto Cannavò;
- ALLEGATO 14: Attestazione di Prestazione Energetica n° 470197, valido fino al 18/09/2027, redatto dal geom. Di Pietro Federico - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 68 p.lla 1782 sub 2;



- ALLEGATO 15: Istanza PEC di accesso atti del 10/06/2023, all'ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 16: Sollecito PEC del 05/09/2023, all'ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, per istanza di accesso atti del 10/06/2023;
- ALLEGATO 17: "C.E. n° 30909 del 10/03/2000", relativa al progetto di un edificio di civile abitazione in c.da Bottiglieri, ditta Gaeta Francesco;
- ALLEGATO 18: Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità del 27/03/2000, relativa all'immobile sito in via Riccardo da Lentini n. 170;
- ALLEGATO 19: Verbale di sopralluogo n. 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, li 23/10/2023

IL C.T.U.  
arch. Rosaria Allegra