



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dott.ssa SALAMONE Chiara

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 111/2018 R.G.

Parti:

Creditore:

Debitore:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

Ing. Giovanni Calvo
ing. Giovanni Calvo
1896
Sbz. A



Ing. Giovanni Calvo
Via G. Mazzini n. 48 - 96019 Rosolini (SR)
Tel. 0931.1964157 - Mobile 320.4754651
Mail: ing.calvo@studioproforma.com

PEC: giovanni.calvo@ordineingegnerisiracusa.it





1 PREMESSA

Illustrissimo Giudice, con Decreto di Nomina del 17/01/2019, il sottoscritto Ing. CALVO Giovanni, nato a Modica (RG) il 08/01/1976, libero professionista con studio a Rosolini (SR) in via G. Mazzini n. 48, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1896, Sez. A, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/06/2010, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. Es. 111/2018.

In data 01/02/2019 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Salamone Chiara conferiva al sottoscritto, che accettava, l'incarico di stima dei beni oggetto di pignoramento concedendo come termine ultimo per il deposito della perizia sino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata per giorno 12/12/2019.

Il sottoscritto svolte le indagini presso i competenti uffici e gli accertamenti in sopralluogo, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, redige la presente relazione di stima seguendo le disposizioni poste mediante il "Verbale di conferimento di incarico di stima" (Allegato 1).



2 BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA

Nell'atto di pignoramento rinvenuto nel fascicolo del creditore gli immobili pignorati, sono così descritti:

- **Fabbricato per civile abitazione, a tre elevazioni fuori terra e terrazza di copertura, sito in Pachino (SR), tra la via Garibaldi, la via De Sanctis e la via Macchiavelli, censito al catasto Fabbricati come segue:**
 1. Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2;
 2. Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3;
 3. Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 4;
 4. Lastrico solare, sito in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano terzo, riportato nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3 OPERAZIONI PRELIMINARI

In prima battuta il Giudice dispone che il sottoscritto controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, per tanto, analizzati i documenti depositati dal creditore procedente, mediante lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ha eseguito i controlli delle iscrizioni e delle trascrizioni, relative ai beni pignorati, degli ultimi venti anni. L'ispezione ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile della Dott.ssa Daniela Corsaro, Notaio in Belpasso (CT), via Prima Retta Ponente n. 154, che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- 1 **ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2007 - Registro Particolare 6001 - Registro Generale 25679**
Pubblico ufficiale VENTURA ANNA Repertorio 5630/523 del 19/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PACHINO(SR) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2268 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2011 - Registro Particolare 3676 Registro Generale 5145 -**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11/293 del 14/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in PACHINO(SR);
- 3 **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2018 - Registro Particolare 3037 Registro Generale 4322 -**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1094/218 del 07/03/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PACHINO(SR)

Oltre alle Ispezioni Ipotecarie (Allegato 4) il sottoscritto, ha provveduto:

- all'acquisizione delle Visure Storiche Catastali per immobile (Allegato 6) e delle planimetrie catastali relative agli immobili ipotecati (Allegato 7);
- all'acquisizione dei titoli autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino (Allegato 8).

Infine, previa comunicazione attraverso PEC alla parte creditrice e per mezzo di raccomandata alla parte debitrice, giorno 15 Febbraio 2019 si procedeva al sopralluogo, quindi alla redazione della presente relazione di stima.



4 RISPOSTE AI QUESITI 1.

Quesito 1.I. Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto del procedimento, individuati con Visure Storiche del 07/02/2019 (allegato 6), consistono in:

- **Fabbricato per civile abitazione, a tre elevazioni fuori terra e terrazza di copertura, sito in Pachino (SR), tra la via Garibaldi, la via De Sanctis e la via Macchiavelli, censito al catasto Fabbricati come segue:**
 1. Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2;
 2. Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3;
 3. Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 4;
 4. Lastrico solare, sito in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano terzo, riportato nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 5.

Quesito 1.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.

Dalle verifiche fatte i beni pignorati corrispondono ai beni specificati nell'atto di pignoramento.

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	2	1		A/3	3	4 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ²	Euro 247,90
Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112 piano: T;											

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	3	1		A/3	3	5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 309,87
Indirizzo VIA FRANCESCO DE SANCTIS n. 1 piano: 1;											

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	4	1		A/3	3	5 vani	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 309,87
Indirizzo VIA FRANCESCO DE SANCTIS n. 1 piano: 2;											

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	5	1		lastrico solare				
Indirizzo VIA FRANCESCO DE SANCTIS n. 1 piano: 3;											

Quesito 1.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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/1989 ed alla Legge 1150/1942.

Con riferimento alla consistenza degli immobili pignorati, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente provvedimento esecutivo, si possano definire complessivamente n. 3 (TRE) lotti di vendita, ovvero:

LOTTO A
Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2
LOTTO B
Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3
LOTTO C
Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 4

Si precisa inoltre che, gli spazi e le superfici comuni, quali l'ingresso su via De Sanctis, il vano scala di collegamento verticale e il lastrico solare, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun lotto di vendita, pertanto gli acquirenti dei lotti avranno quota parte del lastrico solare distinto con F. 15, p.IIa 7491, sub 05.



5 RISPOSTE AI QUESITI 2.

Quesito 2.I. Indicare 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.

L'immobile che si compone dei lotti di vendita A, B e C, si presenta come un edificio multipiano sito nel centro urbano del comune di Pachino (SR) tra la via Garibaldi, la via Francesco De Sanctis e la via Macchiavelli. La zona di interesse è fornita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica e pubblica illuminazione.

Inoltre, l'affaccio su via Garibaldi, arteria importante e di collegamento, determina una buona posizione rispetto al contesto urbano ed ai servizi da questo offerti.

Nello specifico l'immobile è costituito da tre unità immobiliari distinte poste rispettivamente al piano terra, piano primo e piano secondo di un immobile che consta complessivamente di tre piani fuori terra e lastrico solare. Presenta due accessi uno da via Garibaldi al n. 112 ed il secondo da via Francesco De Sanctis al n. 1, oltre ad un ulteriore affaccio sulla strada posta sul retro dell'immobile ovvero via Macchiavelli.



L'accesso al piano terra è consentito da entrambe gli ingressi dell'edificio mentre è possibile accedere al piano primo e al piano secondo dall'ingresso di via De Sanctis n. 1 e per mezzo del vano scala comune.

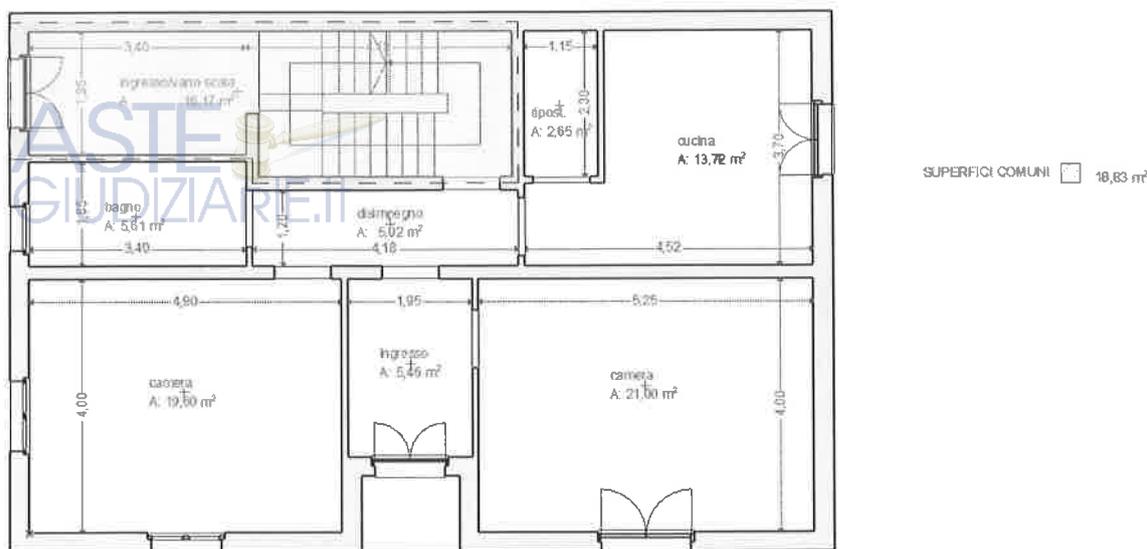


Nello specifico avremo:

LOTTO A

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2

• **Planimetria rilevata**



Unità immobiliare dal 09/11/2015

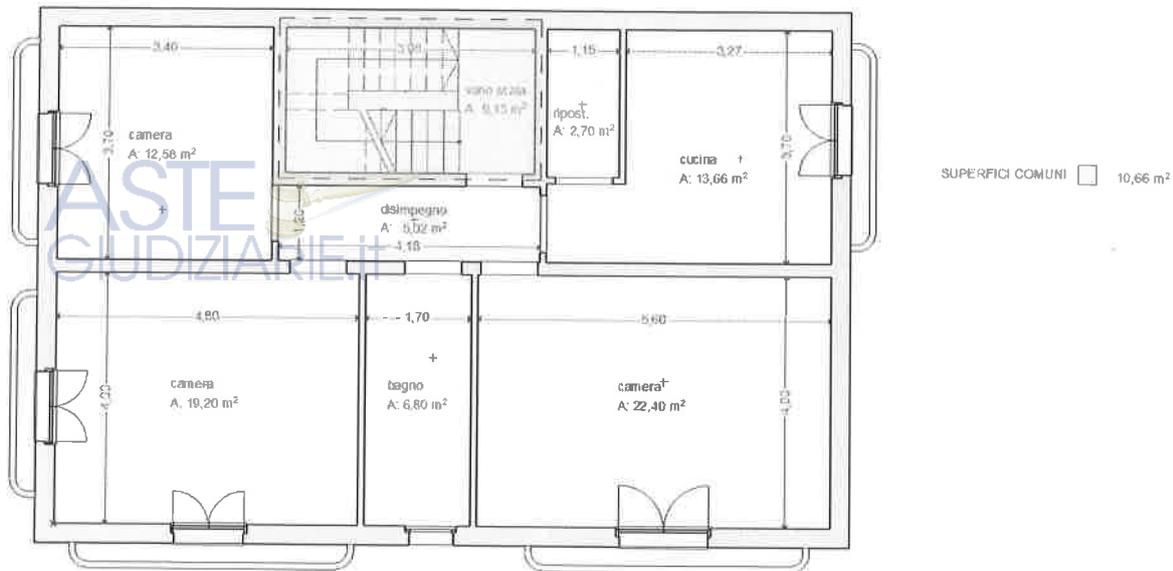
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	15	7491	2	1		A/3	3	4 vani	Totale: 84 m² Totale escluse aree scoperte*: 84 m²	Euro 247,90
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112 piano: T;							
Annotazioni				costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 15 pla 3984 sub 2 per allineamento mappe							



LOTTO B

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3

- **Planimetria rilevata**



Unità Immobiliare dal 09/11/2015

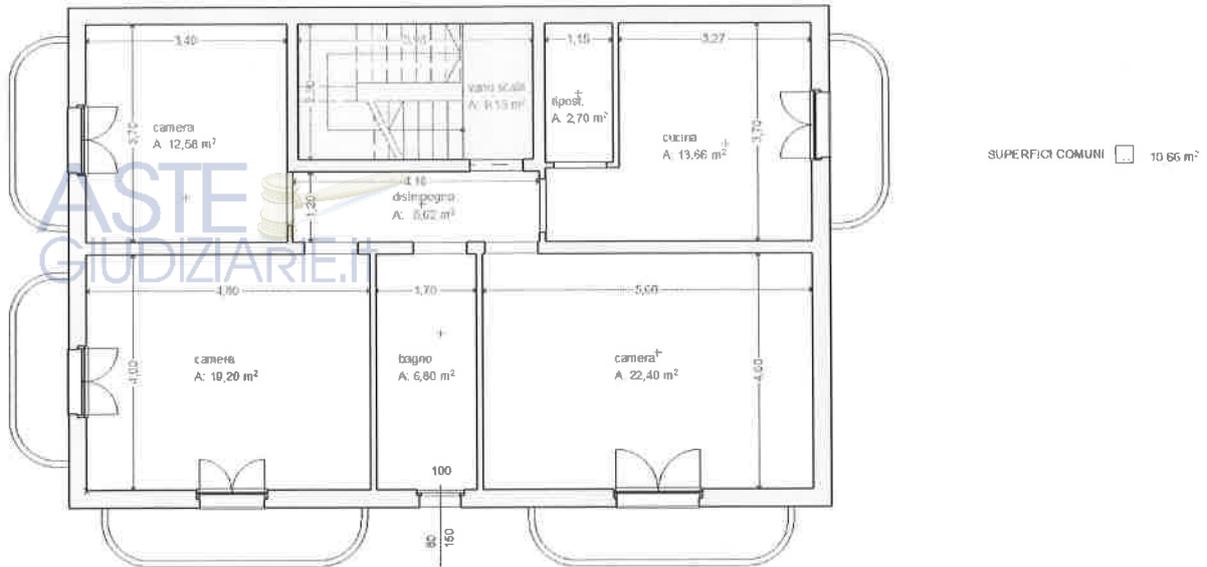
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	3	1	A/3	3	5 vani		Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte*: 91 m²	Euro 309,87
Indirizzo		VIA FRANCESCO DE SANCTIS n. 1 piano: 1;									
Annotazioni		costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 15 pla 3984 sub 3 per allineamento mape									



LOTTO C

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.lla 7491, subaterno 4

• **Planimetria rilevata**



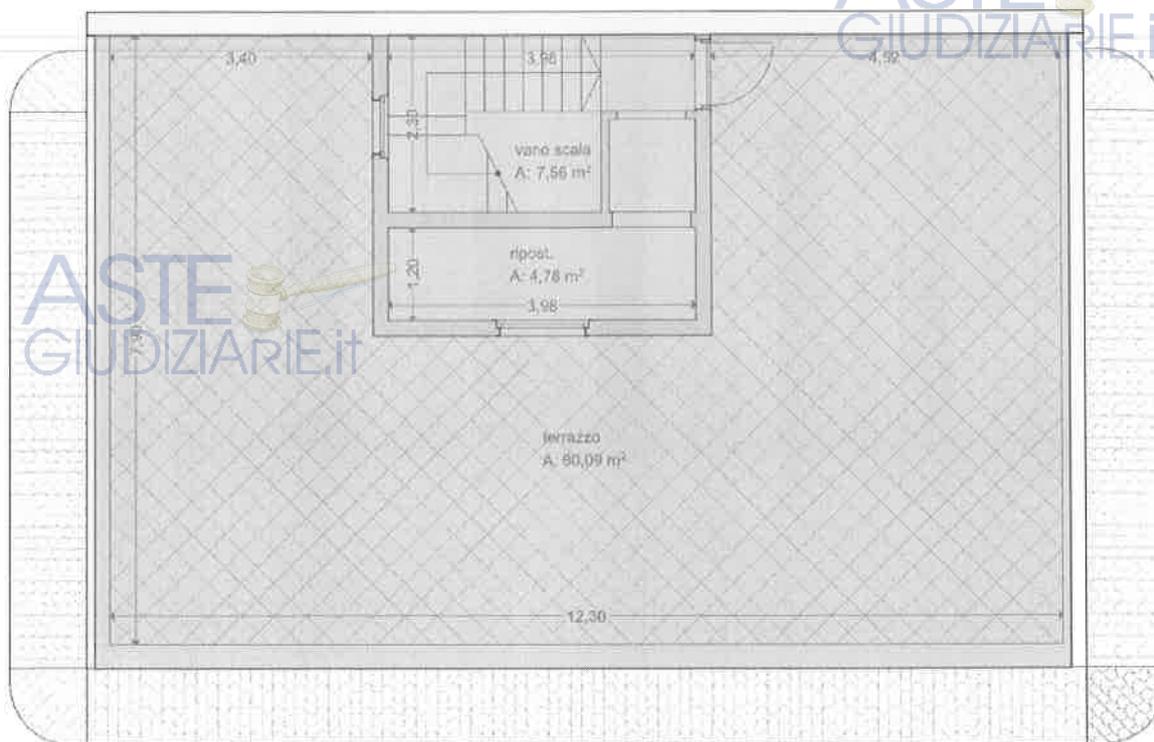
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	4	1		A/3	3	5 vani	Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte**: 91 m²	Euro 309,87
Indirizzo				VIA FRANCESCO DE SANCTIS n. 1 piano: 2;							
Annotazioni				costituita dalla soppressione della particella e cu sez fgl 15 pla 3984 sub 4 per allineamento mappe							



LASTRICO SOLARE

- **Planimetria rilevata**



Unità immobiliare dal 28/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	7491	5	1		lastrico solare				
Indirizzo				VIA FRANCESCO DE SANCTIS n. 1 piano: 3;							
Annotazioni				costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 15 pla 3984 sub 5 per allineamento mappe							

Il presente immobile costituendosi come una superficie accessoria indiretta sarà considerata come parte dei lotti di vendita sopra descritti nella misura di 1/3 indivisibile per ciascun lotto di vendita.

Si precisa inoltre che il lastrico solare, in quanto indivisibile è già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun lotto di vendita.



Infine per una migliore individuazione della posizione, le coordinate G.P.S. (*) in gradi decimali sono:



Latitudine: 36.718440 – Longitudine. 15.089024

(*)World Geodetic System 84 (WGS 84)



Quesito 2.II. Fare una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

LOTTO A

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2

Il lotto di vendita A è costituito da una appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via Garibaldi n. 112 e da via De Sanctis n. 1, oltre ad un ulteriore affaccio sulla strada posta sul retro ovvero via Machiavelli. Complessivamente l'unità immobiliare è costituita da tre camere, cucina con ripostiglio e bagno oltre all'ingresso e al vano scala comune. La struttura portante è costituita da murature in blocchi di tufo squadrate su fondazioni in calcestruzzo e solai in latero-cemento.

L'immobile si presenta completo di ogni finitura, intonaci, rivestimenti, impianto elettrico ed idrico. I serbatoi idrici presenti, sia nel sotto scala che sul torrino scala sono in eternit (cemento-amianto, quindi da sostituire.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 10) ed il rilievo effettuato (allegato 09).

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Muratura in blocchi di tufo
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero – cemento con travetti
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	Legno
Tramezature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica
Scala	Struttura in calcestruzzo
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura
Finiture esterne	Intonaco e finitura
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Presente
Impianto di riscaldamento	NON Presente
Impianto di raffrescamento	NON Presente



LOTTO B

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIIa 7491, subaterno 3

Il lotto di vendita B è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via De Sanctis n. 1, per mezzo di ingresso e vano scala comune. Sul pianerottolo in corrispondenza del piano primo si apre l'accesso all'immobile, costituito complessivamente da tre camere, cucina con ripostiglio e bagno. Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, ricevono luce e aria direttamente dall'esterno per mezzo di ampi finestroni con affaccio a parapetto. La struttura portante è costituita da murature in blocchi di tufo squadrate e solai in latero-cemento. L'immobile si presenta completo di ogni finitura, intonaci, rivestimenti, impianto elettrico ed idrico. I serbatoi idrici presenti, sia nel sotto scala che sul torrino scala sono in eternit (cemento-amianto, quindi da sostituire

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 10) ed il rilievo effettuato (allegato 09).

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Mista Calcestruzzo armato e Muratura in blocchi di tufo
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero – cemento con travetti
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	Legno
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica
Scala	Struttura in calcestruzzo
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura
Finiture esterne	Intonaco e finitura
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Presente
Impianto di riscaldamento	NON Presente
Impianto di raffrescamento	NON Presente



LOTTO C

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 4

Il lotto di vendita C è costituito da una appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via De Sanctis n. 1, per mezzo di ingresso e vano scala comune. Sul pianerottolo in corrispondenza del piano secondo si apre l'accesso all'immobile, costituito complessivamente da tre camere, cucina con ripostiglio e bagno. Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, ricevono luce e aria direttamente dall'esterno per mezzo di ampi finestroni con affaccio a balcone. La struttura portante è costituita da murature in blocchi di tufo squadrati e solai in latero-cemento. L'immobile si presenta completo di ogni finitura, intonaci, rivestimenti, impianto elettrico ed idrico. I serbatoi idrici presenti, sia nel sotto scala che sul torrino scala sono in eternit (cemento-amianto, quindi da sostituire

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 10) ed il rilievo effettuato (allegato 09).

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Mista Calcestruzzo armato e Muratura in blocchi di tufo
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero - cemento con travetti
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	Legno
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica
Scala	Struttura in calcestruzzo
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura
Finiture esterne	Intonaco e finitura
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Presente
Impianto di riscaldamento	NON Presente
Impianto di raffrescamento	NON Presente



Quesito 2.III. Indicare lo 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Lo stato di possesso degli immobile risulta essere:

LOTTO A

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2

Occupato dalla sig. [REDACTED] in qualità di affittuaria, giusto Contratto di locazione esibito in sede di sopralluogo.

Contratto di locazione in data 31/01/2017, registrato in data 07/02/2017 al 144 serie 3T
Scadenza del contratto di locazione in data 30/01/2021

LOTTO B

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3

Occupato quale abitazione principale dal sig. [REDACTED] in qualità di debitore nel procedimento in essere.

LOTTO C

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 4

Occupato dalla sig. [REDACTED] in qualità di affittuaria, giusto Contratto di locazione esibito in sede di sopralluogo.

Contratto di locazione in data 14/04/2017, registrato in data 09/05/2017 al 579 serie 3T
Scadenza del contratto di locazione in data 17/04/2021

Quesito 2.IV. Indichi 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 eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati, eccetto il vincolo relativo a quanto disposto ai sensi della Parte III del d.lgs. n. 42/2004.



Quesito 2.V. Indicare dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

5.1.1 i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

Dall'esame della documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura, nonché dall'esito delle indagini espletate, con riferimento al bene oggetto del procedimento esecutivo non si sono riscontrati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non ci sono Atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.).

Per il bene del lotto di vendita non ci sono pesi e limitazioni d'uso.

5.1.2 ii. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- Iscrizioni di ipoteche;

- **ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2007 - Registro Particolare 6001 - Registro Generale 25679** Pubblico ufficiale VENTURA ANNA Repertorio 5630/523 del 19/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in PACHINO(SR) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2268 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2011 - Registro Particolare 3676 Registro Generale 5145** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11/293 del 14/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in PACHINO(SR);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2018 - Registro Particolare 3037 Registro Generale 4322** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1094/218 del 07/03/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PACHINO(SR)

5.1.3 iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Per il bene oggetto del procedimento esecutivo

- *Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione;*
- *Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;*
- *Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate;*



Quesito 2.VI. Verificare la 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;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Pachino (SR) tra la via Garibaldi, la via Francesco De Sanctis e la via Macchiavelli, e ricade in ZTO "A1" del vigente PRG. Il suddetto immobile è stato completato nel 1981 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 223/79 del 21/08/1979.

Dopo aver preso visione della Concessione Edilizia e del relativo progetto approvato (*allegato 08*) ed effettuato il sopralluogo si è accertata la conformità dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, ad eccezione del piano terra che, dagli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n. 223/79, risulterebbe a destinazione prevalente garage/autorimessa.

Dall'analisi della documentazione e sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo si può accertare che l'immobile è stato realizzato già in origine in difformità al progetto depositato.

L'immobile **NON È PROVVISORIO** di dichiarazione di agibilità.

Quesito 2.VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicare l'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'arca di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni.

L'immobile rientra in zona A1 del vigente P.R.G. del comune di Pachino ed in base al regolamento edilizio ed alle Norme Tecniche di Attuazione, le difformità rilevate sono sanabili mediante una richiesta Permesso di Costruire in sanatoria (art. 14, L.R. 16/2016) finalizzato al solo cambio di destinazione d'uso del piano terra con modifica dei prospetti. Per l'ottenimento del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto anche il parere della competente Soprintendenza ai beni Culturali e Ambientali. Inoltre, come richiamato all'art. 14, comma 2 della L.R. 16/2016, sarà necessario il pagamento a titolo di oblazione del costo di costruzione nella misura definita dalla norma.

I costi tecnici, per le pratiche urbanistiche, e per diritti di segreteria ed oblazione si stimano in circa € 5.000,00. I suddetti costi sono da addebitarsi al valore finale stimato del **lotto di vendita A** essendo quest'ultimo la parte di edificio oggetto delle irregolarità riscontrate.



Quesito 2.VIII. Indicare l'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e e) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono dotati di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), pertanto, si è proceduto alla redazione della stessa per ogni singola unità immobiliare costituente i lotti di vendita (*), così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e come richiesto dall'Ill.mo Giudice in sede di giuramento.

Lotto A - Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 1112018-03-8600 del 04/11/2019

Lotto B - Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 1122018-03-8600 del 04/11/2019

Lotto C - Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 1132018-03-8600 del 04/11/2019

(*) Attestati di Prestazione Energetica (*allegato 05*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



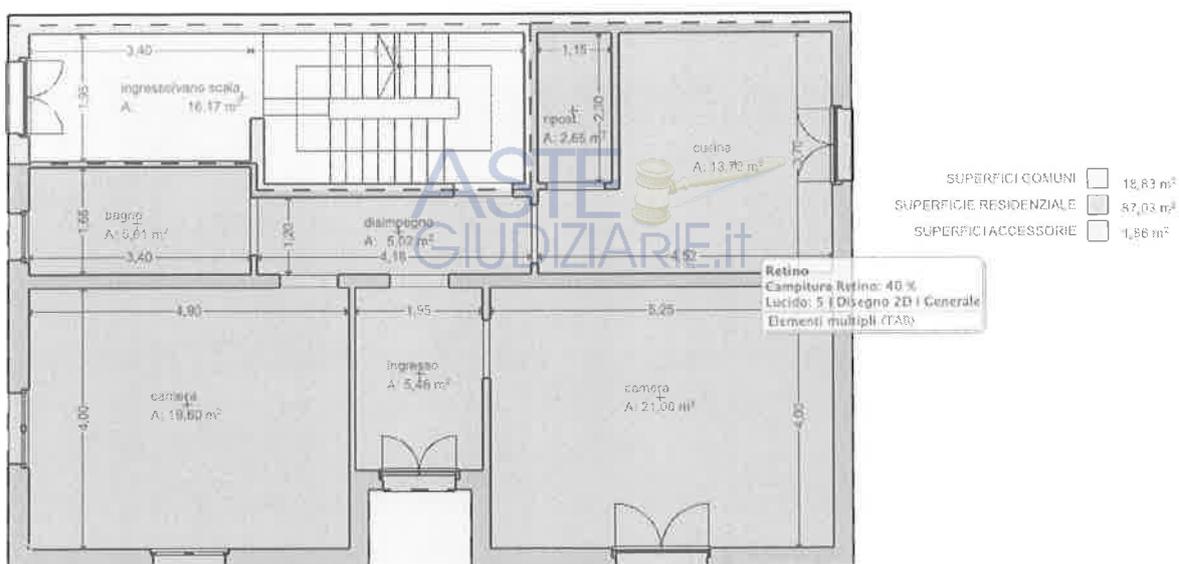
Quesito 2.IX. Esegua la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- Gli adeguamenti e correzioni della stima (ad esempio per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- Il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria.

CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE

LOTTO A
Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2

Il lotto di vendita A è costituito da una appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via Garibaldi n. 112 e da via De Sanctis n. 1, oltre ad un ulteriore affaccio sulla strada posta sul retro ovvero via Machiavelli. Complessivamente l'immobile è costituito da tre camere, cucina con ripostiglio e bagno oltre all'ingresso e al vano scala comune.



Composizione

Altezza utile interna è $h_{\text{utile}} = 3,00 \text{ m}$

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
RESIDENZIALE	87,03	Stato Normale
VERANDA/INGRESSO –Sup. Accessorie	1,86	Stato Normale
TERRAZZO	1/3 Indiviso part. 7491, sub 5	Stato Normale
PARTI COMUNI	1/3 Indiviso di 18,83	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	87,03	100%	87,03
VERANDA/INGRESSO –Sup. Accessorie	1,86	80%	1,49
TERRAZZO(*)	1/3 indiviso part. 7491, sub 5	-	-
PARTI COMUNI(*)	1/3 indiviso di 18,83	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			88,52

(*) Gli spazi e le superfici comuni, quali l'ingresso su via De Sanctis, il vano scala di collegamento verticale e il lastrico solare, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun lotto di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

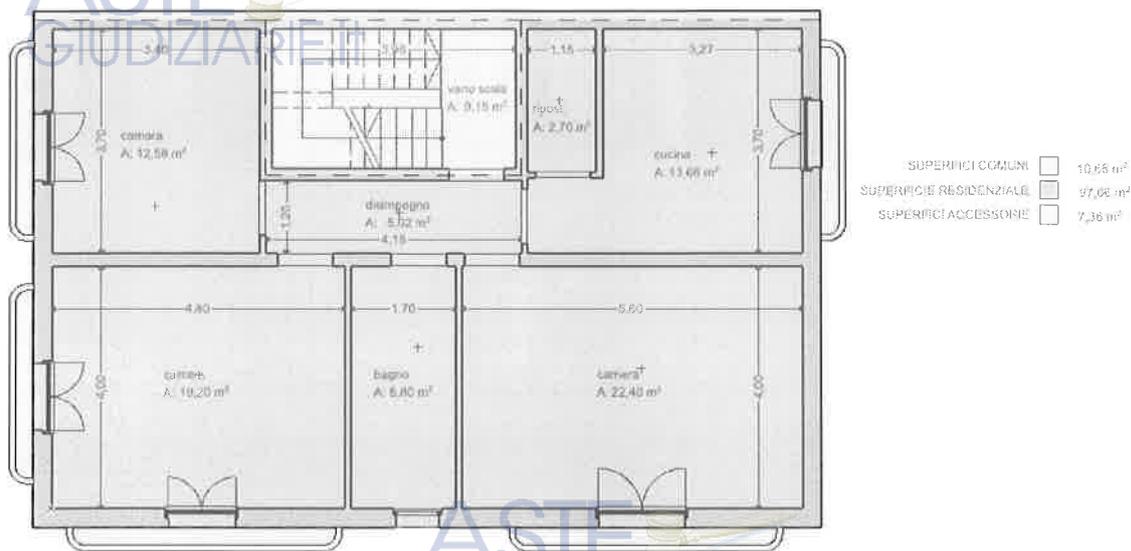
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO B

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIIa 7491, subaterno 3

Il lotto di vendita B è costituito da una appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via De Sanctis n. 1, per mezzo di ingresso e vano scala comune. Sul pianerottolo in corrispondenza del piano primo si apre l'accesso all'immobile, costituito complessivamente da tre camere, cucina con ripostiglio e bagno. Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, ricevono luce e aria direttamente dall'esterno per mezzo di ampi finestroni con affaccio a parapetto.



Composizione

Altezza utile interna è $h_{\text{utile}} = 3,00 \text{ m}$

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
RESIDENZIALE	97,03	Stato Normale
BALCONI	7,36	Stato Normale
TERRAZZO	1/3 INDIVISO PART. 7491, sub 5	Stato Normale
PARTI COMUNI	1/3 INDIVISO di 10,66	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

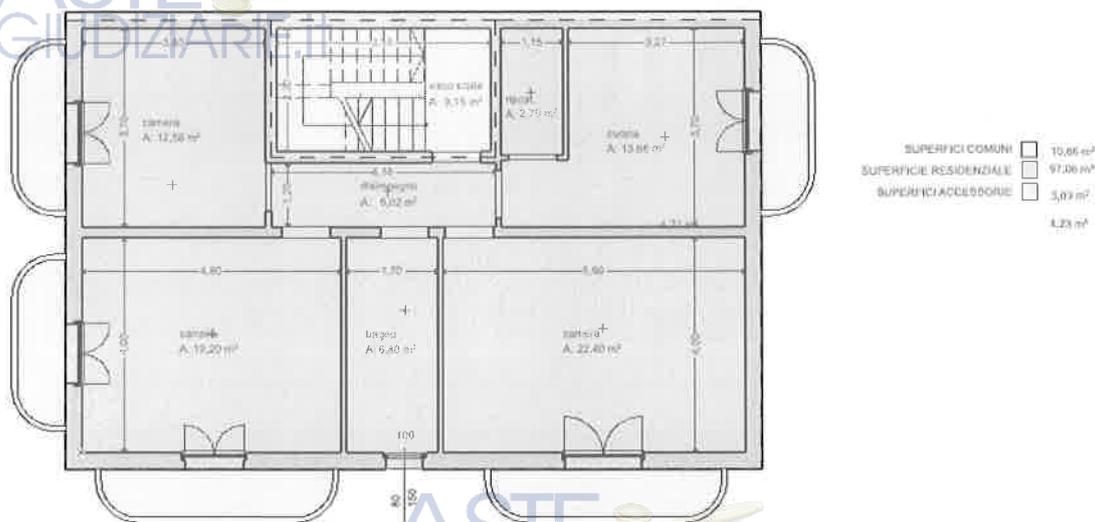
DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
RESIDENZIALE	97,03	100%	97,03
BALCONI	7,36	25%	1,84
TERRAZZO	1/3 indiviso part. 7491, sub 5	-	-
PARTI COMUNI	1/3 indiviso di 10,66	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			98,87



LOTTO C

Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 4

Il lotto di vendita C è costituito da una appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via De Sanctis n. 1, per mezzo di ingresso e vano scala comune. Sul pianerottolo in corrispondenza del piano secondo si apre l'accesso all'immobile, costituito complessivamente da tre camere, cucina con ripostiglio e bagno. Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, ricevono luce e aria direttamente dall'esterno per mezzo di ampi finestroni con affaccio a balcone.



Composizione

Altezza utile interna è $h_{\text{utile}} = 3,00$ m

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
Residenziale	97,06	Stato Normale
BALCONI	17,55	Stato Normale
TERRAZZO	1/3 INDIVISO PART. 7491, sub 5	Stato Normale
PARTI COMUNI	1/3 di 10,66	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	97,06	100%	97,06
BALCONI	17,55	25%	4,38
TERRAZZO	1/3 Indiviso part. 7491, sub 5	-	-
PARTI COMUNI	1/3 Indiviso di 10,66	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			101,44

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

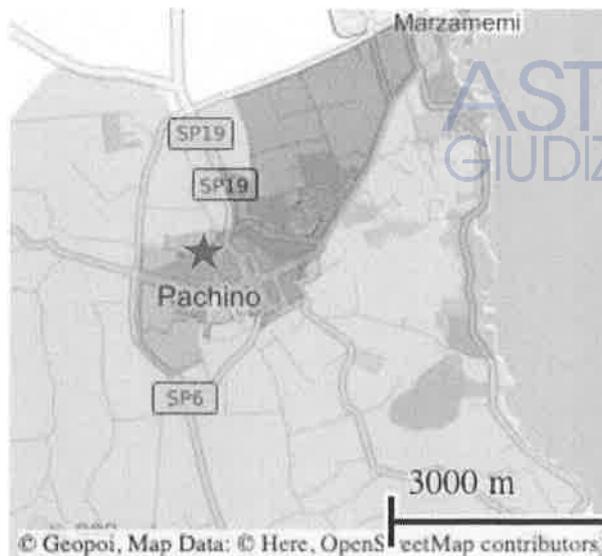
Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

- Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
- Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

1. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

I beni immobiliari oggetto del procedimento esecutivo sono ubicati in zona **B1 (Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRIESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO)**, sono serviti dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.



Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 1 dell'anno 2019, la più recente, per immobili siti nel comune di PACHINO zona **B1 (Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRIESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO)**, in stato conservativo normale con tipologia prevalente ad abitazioni civili, prevede un range che va da un minimo di € 660,00 a un massimo di € 890,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAT} = 775,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente a civili abitazioni civili;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Pachino (SR) è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che si aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 600,00 - 800,00 \text{ €/mq}$, per a civili abitazioni;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte e degli opportuni arrotondamenti si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 740,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente a civili abitazioni;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto:

LOTTO	Stato di manutenzione	ValoreMercato	Superficie Commerciale	Valore
A	Normale	€ 740,00	88,52 mq	€ 65'504,80
B	Normale	€ 740,00	98,87 mq	€ 73'163,80
C	Normale	€ 740,00	101,44 mq	€ 75'065,60
TOTALE				€ 213'734,20

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



2. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- B_f (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario Il beneficio fondiario (B_f) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $B_f = R_{lt} -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.



Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %

Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %

Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %

Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a **0,0299**

Entrambi calcolati con la formula $r = \Sigma B_r / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE R_{it} Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Pachino, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore medio espresso in €/mq x mese pari a:

- €/mq x mese 3.20 per gli immobili a destinazione Residenziale;

e per tanto risulta:

LOTTO	Stato di Manutenzione	Valore €/mq, x mese	Superficie	R _{ti} Canone annuo Totale	B _r (R _{ti} - spese 15 %)	Valore Complessivo B _r /r
A	Normale ^(*)	€ 3,20	88,52 mq	€ 3'399,12	€ 2'889,25	€ 96'631,77
B	Normale ^(*)	€ 3,20	98,87 mq	€ 3'796,60	€ 3'227,12	€ 107'930,32
C	Normale ^(*)	€ 3,20	101,44 mq	€ 3'895,29	€ 3'311,00	€ 110'735,83
TOTALE						€ 315'297,92

(*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

LOTTO	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	ValoreMedio di Mercato
A	€ 65'504,80	€ 96'631,77	€ 81'068,28
B	€ 73'163,80	€ 107'930,32	€ 90'547,06
C	€ 75'065,60	€ 110'735,83	€ 92'900,71

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto al § Quesito 2.VI ha chiarito che per la regolarizzazione urbanistica del lotto di vendita A può stimarsi forfettariamente una cifra pari a **€ 5.000,00**.

Inoltre a tale valore si ritiene di applicare una decurtazione del 10% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

LOTTO	ValoreMedio di Mercato	Decurtazione 10%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
A	€ 81'068,28	€ 8,106,82	€ 72'961,45
B	€ 90'547,06	€ 9'054,71	€ 81'492,35
C	€ 92'900,71	€ 9'290,07	€ 83'610,64



VALORE FINALE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

- A** Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Garibaldi n. 112, piano terra, vani 4, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 2

€ 72'961,45 (Euro settantaduemilanovecentisessantuno/45)

a detrarre correzione per regolarizzazione € 5'000,00

€ 67'961,45 (Euro sessantasettemilanovecentisessantuno/45)

TOTALE LOTTO "A"

arrotondando

€ 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)

- B** Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3

€ 81'492,35 (Euro ottantunomilaquattrocentonovantadue/35)

TOTALE LOTTO "B"

arrotondando

€ 81.500,00 (Euro ottantunomilacinquecento/00)

- C** Abitazione di tipo economico (cat. A/3), sita in Pachino (SR) via Francesco De Sanctis n. 1, piano primo, vani 5, riportata nel NCEU al foglio 15, part.IIa 7491, subaterno 3

€ 83'610,64 (Euro ottantatremilaseicentodieci/64)

TOTALE LOTTO "C"

arrotondando

€ 83.500,00 (Euro ottantatremilacinquecento/00)



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

Ing. Giovanni Calvo
ing. Giovanni Calvo



Quesito 2.X. Nel caso di quota indivisa, esegua una 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;

Per i bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti quote indivise.

Quesito 2.XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, indicare il termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttario e l'indicazione del valore stimata del solo diritto pignorato;

Per i bene immobiliari oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti le condizioni della nuda proprietà, di usufrutto e di diritto di superficie, in quanto i beni inseriti nei lotti di vendita "A", "B" e "C" risultano nella piena proprietà del sig. Caldarella Giuseppe.

6 DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Alla presente relazione di stima si allegano documenti necessari per la redazione della stessa, indicati con numerazione, e documenti attestanti i costi sostenuti.

Si intendono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Verbale di conferimento incarico);
- Allegato 2 (Comunicazioni PEC e raccomandate alle parti);
- Allegato 3 (Verbale di Sopralluogo);
- Allegato 4 (Ispezioni Ipotecarie);
- Allegato 5 (Attestati di Prestazione Energetica);
- Allegato 6 (Visure Storiche Catastali riferite ai beni pignorati);
- Allegato 7 (Planimetrie Catastali);
- Allegato 8 (Autorizzazioni Urbanistiche riferite, comprensive di elaborati tecnici);
- Allegato 9 (Planimetrie rilevate);
- Allegato 10 (Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo).
- Allegato 11 (Contratti di Locazione).
- Allegato A (Specifica Onorario e spese tecniche del CTU);

Ritenendo di avere portato a compimento l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione di Stima con tutti gli allegati sopra in elenco, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

In fede.



II CTU
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1895 Sez. A

ing. Giovanni Calvo
ing. Giovanni Calvo

