



TRIBUNALE DI SIRACUSA



ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. **128/2023** - G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**



DEBITORE:

...OMISSIS...



CREDITORE:

...OMISSIS...



CREDITORE INTERVENUTO:

...OMISSIS...



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

In data 13/09/2023 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, 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 14/09/2023.

I beni, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 128/2023, risultano essere:

- *Immobili siti in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, composti a piano terra da un garage esteso 25 mq e da tre vani, accessori e veranda e a primo piano da casotto copriscala, un accessorio ed annessa terrazza. Censiti al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 14, p.lla 1344, sub 1, piano T-1, (...); fg 14, p.lla 1344, sub 2, piano T (...) di piena proprietà del sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED].*

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 ("ALLEGATO n. 1-2"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 3"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 4-5") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 6-7-8-9-10-11-12-13").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato 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) **Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P, così censito:**
 - N.C.E.U. di Pachino fg. 14 p.lla 1344, sub 1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita € 231,63;
 - N.C.E.U. di Pachino fg. 14 p.lla 1344, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 25 m², Rendita € 78,76.

Successivamente alle operazioni peritali di Sopralluogo, la parte debitrice trasmetteva, alla C.T.U., i seguenti documenti:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P, censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.la 1344, sub 1 e 2.

Con lettera A/R del 31/10/2023 (“**ALLEGATO n. 17**”), era stato informato delle operazioni peritali di “Sopralluogo n. 1”, per il giorno 22/11/2023, alle ore 9.30, presso l'immobile sopraccitato, il sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED], in qualità di debitore esecutato.

Con PEC in pari data (“**ALLEGATO n. 18**”), erano stati informati:

- la Società ...OMISSIS..., con sede in [REDACTED] domiciliata c/o lo studio legale dell'avv. Sarina Davide;
- la Società ...OMISSIS..., con sede in [REDACTED] domiciliata c/o lo studio legale dell'avv. Di Blasi Giuseppe;
- l'avv. Cappuccio Antonio, in qualità di Custode Giudiziario.

Risultò presente solo il Custode Giudiziario. Pertanto, accertata l'assenza del debitore, si concordò di fissare un secondo sopralluogo per il giorno 07/12/2023 alle ore 10.30.

Fu eseguito un rilievo fotografico dei soli prospetti esterni.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 19**”).

Sopralluogo n. 2: è stato effettuato presso l'immobile sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P, censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.la 1344, sub 1 e 2.

Il giorno 22/11/2023, data concordata con il custode giudiziario, avv. Cappuccio Antonio, per le operazioni peritali di “sopralluogo n° 1”, accertata l'assenza del debitore esecutato, sig. ...OMISSIS..., si stabiliva di fissare un successivo sopralluogo per il giorno 07/12/2023 alle ore 10.30 presso l'immobile succitato.

Risultò assente il debitore esecutato; fu presente solo il Custode Giudiziario, con il quale si concordò di fissare un ulteriore sopralluogo n. 3 per il giorno 11/01/2024 alle ore 9.30.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 2” (“**ALLEGATO n. 20**”).

Sopralluogo n. 3: è stato effettuato presso l'immobile sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P, censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.la 1344, sub 1 e 2.

Il giorno 07/12/2023, data concordata con il custode giudiziario, avv. Cappuccio Antonio, per le operazioni peritali di “sopralluogo n° 2”, accertata l’assenza del debitore esecutato, sig. ...OMISSIS..., si stabiliva di fissare un successivo sopralluogo per il giorno 11/01/2023 alle ore 9.30 presso l’immobile succitato.

Risultarono presenti la sig.ra ...OMISSIS..., in qualità di ex moglie dell’esecutato, la sig.ra ...OMISSIS..., in qualità di compagna dell’esecutato, delegata dallo stesso, ed il Custode Giudiziario. Furono controllate ed annotate, per l’immobile 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 (**Tavv. 1 – 2**).

E’ stato eseguito un rilievo fotografico di alcuni locali interni dell’immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 3” (“**ALLEGATO n. 21**”).

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l’immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20240430-089014-33334 (“**ALLEGATO n. 22**”) - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 1.

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;
- k) Divisione del bene.

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) Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P, così censito:
 - N.C.E.U. di Pachino fg. 14 p.lla 1344, sub 1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita €. 231,63;
 - N.C.E.U. di Pachino fg. 14 p.lla 1344, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 25 m², Rendita €. 78,76.

FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobilabile "1A": Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n. 386, via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P, così censito:

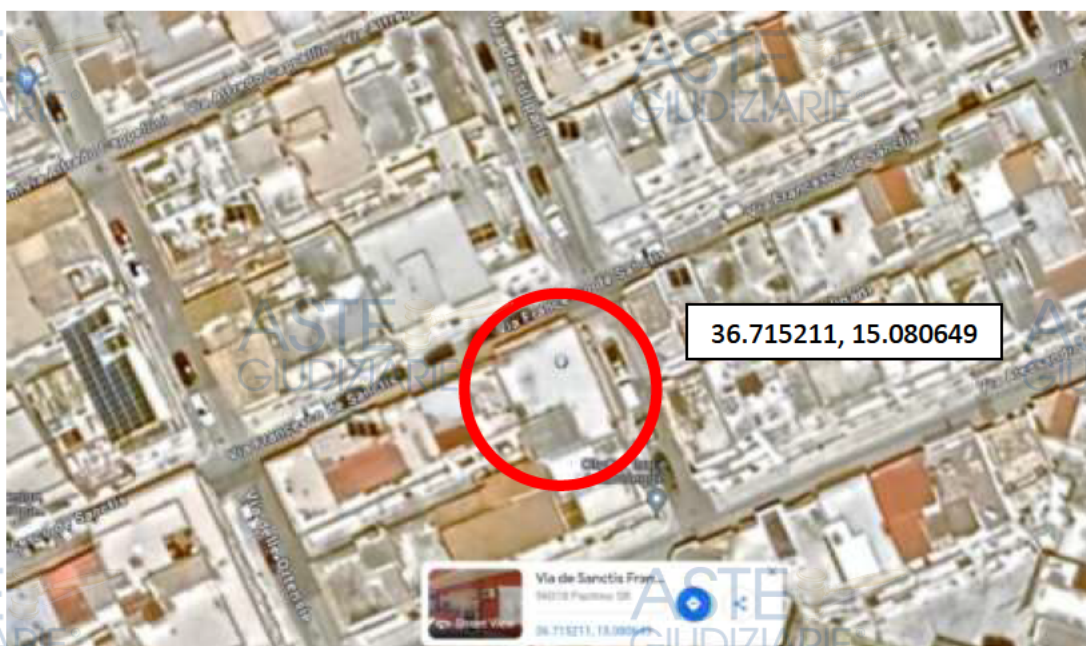
- N.C.E.U. di Pachino fg. 14 p.lla 1344, sub 1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita €. 231,63;
- N.C.E.U. di Pachino fg. 14 p.lla 1344, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 25 m2, Rendita €. 78,76.



IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un fabbricato a due elevazioni, caratterizzato da due unità immobiliari, ovvero una di civile abitazione, a P.T., e casotto copriscala, un accessorio ed annessa terrazza, a IP, a cui si accede sia da via De Sanctis che da via dei Tulipani, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 1; ed un'unità immobiliare non residenziale a P.T., a cui si accede da via delle Ortensie, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 2.



Immobilie "1A" – Fabbricato ad angolo tra via De Sanctis e via dei Tulipani



Foto 1 – Immobili "1A" – Prospetto di via De Sanctis

L'edificio è posto ad angolo tra via De Sanctis, su cui affaccia il prospetto principale al n° 386, e via dei Tulipani, al n° 4.

Nello stato di fatto, l'unità immobiliare di civile abitazione (identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 1) risulta frazionata internamente in due unità indipendenti non comunicanti (di cui una fusa con l'unità immobiliare non residenziale, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 2), come indicato nelle planimetrie, rilevate nel corso delle operazioni peritali (**Tavv. 1 – 2**).

L'esecutato e l'ex moglie, in accordo, si sono assegnati ciascuno un'unità immobiliare.



Foto 2 – Immobile “1A” – Prospetto di via dei Tulipani



Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto di via dei Tulipani

L'immobile "1A" si presenta come fabbricato "ad angolo" tra via De Sanctis (su cui si affaccia il prospetto principale) e via dei Tulipani; il terzo prospetto si affaccia su via delle Ortensie.



Foto 4 – Immobile "1A" – Prospetto di via delle Ortensie

A piano terra, l'appartamento di via De Sanctis risulta essere costituito da un ingresso, un living, una cucina, un bagno, due camere ed un ripostiglio, oltre la veranda; l'appartamento di via dei Tulipani, invece, presenta un ingresso, un bagno ed il garage mentre al primo piano risulta un locale adibito a cucina, oltre la terrazza.



Foto 5 – Immobile “1A” – Prospetto di via delle Ortensie

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

- fg. 14 p.lla 1344, sub 1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita €. 231,63 (“ALLEGATO n. 1”);
- fg. 14 p.lla 1344, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 25 m², Rendita €. 78,76 63 (“ALLEGATO n. 2”).

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Pachino; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona “B” del P.R.G. dello stesso Comune.

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" del 15/12/2011 repertorio n° 6989 ("ALLEGATO n. 14"), notaio dott. Guarino Nicola, registrato a Noto il 19/12/2011 al n° 2954, il sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED], acquista, per la quota pari ad 1/1, dai sigg.

- ...OMISSIS..., nata a [REDACTED];
- ...OMISSIS..., nato in [REDACTED];
- ...OMISSIS..., nato in [REDACTED];

"fabbricato ad uso abitativo sito in Pachino, via F. De Sanctis n. 386, composto a piano terra da un garage esteso 25 mq e da tre vani, accessori e veranda e a primo piano da casotto copriscala, un accessorio ed annessa terrazza. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 14, p.lla 1344, sub 1, piano T-1, (...); fg 14, p.lla 1344, sub 2, piano T".

Alla data del sopralluogo dell'11/01/2024, il fabbricato risulta, nello stato di fatto, frazionato in due unità, delle quali quella su via De Sanctis assegnata alla ex moglie del debitore mentre quella di via dei Tulipani all'esecutato (secondo un accordo consensuale tra le parti, come riferito dalle stesse in sede di sopralluogo).

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate, in data 28/04/2022, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 6-7-8-9-10-11-12-13"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni: nessuno

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/06/2008 ("ALLEGATO n. 8")

Registro Particolare: n. 8863

Registro Generale: n. 13303

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Noto, repertorio n. 38/306 del 08/04/2008

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Certificato di denunciata successione

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 20/12/2011 (“**ALLEGATO n. 9**”)

Registro Particolare: n. 18181

Registro Generale: n. 24331

Pubblico Ufficiale: Notaio Guarino Nicola, repertorio n. 6989/5140 del 15/12/2011

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Accettazione tacita di eredità

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 20/12/2011 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 18182

Registro Generale: n. 24332

Pubblico Ufficiale: Notaio Guarino Nicola, repertorio n. 6989/5140 del 15/12/2011

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 20/12/2011 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 3654

Registro Generale: n. 24333

Pubblico Ufficiale: Notaio Guarino Nicola, repertorio n. 6990/5141 del 15/12/2011

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

- NOTA DI ISCRIZIONE del 03/07/2018 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 1885

Registro Generale: n. 10639

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa, repertorio n. 73/2018 del 12/01/2018

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/06/2023 (“ALLEGATO n. 13”)

Registro Particolare: n. 9475

Registro Generale: n. 12111

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1711 del 05/06/2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

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

Con istanza del 22/11/2023 (“ALLEGATO n. 15”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, 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 Pachino fg 14, p.lla 1344 sub 1;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 1344 sub 2;

- EDM – immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 1344;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 1344 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 1344 sub 2;
- nomina C.T.U.

In data 11/01/2024, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- “Progetto di sopraelevazione a I piano per civile abitazione su piano terra eseguito con Licenza Edilizia n° 173/69, adeguamento strutture e modifica piano terra – Prat. n° 131/85” (“**ALLEGATO n. 16**”) di un immobile di civile abitazione in Pachino, via De Sanctis angolo via dei Tulipani.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATO n. 16**”), le visure catastali (“**ALLEGATO n. 1-2**”), le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 4-5**”) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tavv. 1 – 2**)

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 11/01/2024, è stato accertato che l'immobile in oggetto è un fabbricato a due elevazioni, costituito da due unità immobiliari, ovvero:
 - ✓ un'unità immobiliare di civile abitazione a P.T. e casotto copriscala, un accessorio ed annessa terrazza al I P, a cui si accede sia da via De Sanctis che da via dei Tulipani, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 1;
 - ✓ un'unità immobiliare non residenziale a P.T., a cui si accede da via delle Ortensie, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 2;
 - ✓ nello stato di fatto, l'unità immobiliare di civile abitazione (identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 1) risulta frazionata internamente in due unità indipendenti non comunicanti (di cui una fusa con l'unità immobiliare non residenziale, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 2), come indicato nelle planimetrie, rilevate nel corso delle operazioni peritali (**Tavv. 1 – 2**);
- presso l'UTC di Pachino risulta presentata una richiesta di Concessione Edilizia riguardante il “Progetto di sopraelevazione a I piano per civile abitazione su piano terra eseguito con Licenza Edilizia n° 173/69, adeguamento strutture e modifica piano terra – Prat. n° 131/85” (“**ALLEGATO n. 16**”) di un immobile di civile abitazione in Pachino, via De Sanctis angolo via dei Tulipani;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l'unità strutturale risulta essere munita di Regolare Licenza Edilizia n° 173/69, rilasciata dal Comune di Pachino;
- b) il piano terra ed il primo piano dell'immobile sono conformi alla suddetta Licenza Edilizia n° 173/69, rilasciata dal Comune di Pachino, a meno di variazioni non sostanziali (realizzazione di tramezzi interni, al fine di una diversa distribuzione degli ambienti), che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- c) l'immobile non risulta essere dotato di certificato di abitabilità;
- d) le planimetrie, depositate all'UTE ("ALLEGATI n. 4-5"), non corrispondono del tutto allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche e catastali sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Pachino ad angolo tra via De Sanctis, su cui affaccia il prospetto principale al n° 386, e via dei Tulipani, al n° 4;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a nord-ovest;

Tipologia: trattasi di fabbricato "ad angolo" tra De Sanctis e via dei Tulipani, mostrando, inoltre, un terzo prospetto libero su via delle Ortensie; negli altri lati è in aderenza ad altre unità immobiliari;

Composizione interna: a piano terra, l'appartamento di via De Sanctis risulta essere costituito da un ingresso, un living, una cucina, un bagno, due camere ed un ripostiglio, oltre la veranda; l'appartamento di via dei Tulipani, invece, presenta un ingresso, un bagno ed il garage mentre al primo piano risulta un locale adibito a cucina, oltre la terrazza.

Altezza interna utile: per il P.T., essa è pari a ml 3.65; al I P, l'altezza è pari a ml 3.40;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 6 – Immobile “1A” – Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 7 – Immobile “1A” – Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8 – Immobile “1A” – Camera



Foto 9 – Immobile “1A” – Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10 – Immobile “1A” – Accesso (tamponato)
all’unità immobiliare 2



Foto 11 – Immobile “1A” – Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura in blocchi squadri di pietra calcarea;

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

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 praticabile;



Foto 12 – Immobile “1A” – Cucina



Foto 13 – Immobile “1A” – Living



Foto 14 – Immobile “1A” – Ingresso unità immobiliare 2



Foto 15 – Immobile “1A” – Garage

Scale interne: sono costituite da un corpo scala, costituito da 2 rampe di scale;

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzafo, 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;

Pavimenti: in ceramica per i locali del P.T. e per il I P;

Infissi esterni: in PVC per il P.T; in alluminio anodizzato per il I P;

Infissi interni: in legno tamburato;



Foto 16 – Immobile “1A” – Bagno



Foto 17 – Immobile “1A” – Cucina



Foto 18 – Immobile “1A” – Terrazza

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

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

Impianto termico:

1 - Climatizzazione invernale: n° 1 pompa di calore, collocata nel living;

2 - Climatizzazione estiva: n° 1 pompa di calore, collocata nel living;

3 - Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico;

Libretto d'impianto: l'ex moglie dell'esecutato ha dichiarato, in sede de sopralluogo, di non essere in possesso del libretto d'impianto della suddetta pompa di calore;

A.P.E.: l'ex moglie dell'esecutato ha dichiarato, in sede de sopralluogo, di non ricordare se l'immobile sia provvisto di A.P.E.; dopo aver consegnato alla CTU il titolo di proprietà, è stato accertato che l'immobile non ne è dotato;



Foto 19 – Immobile “1A” – Umidità al I P



Foto 20 – Immobilità “1A” – Umidità al I P



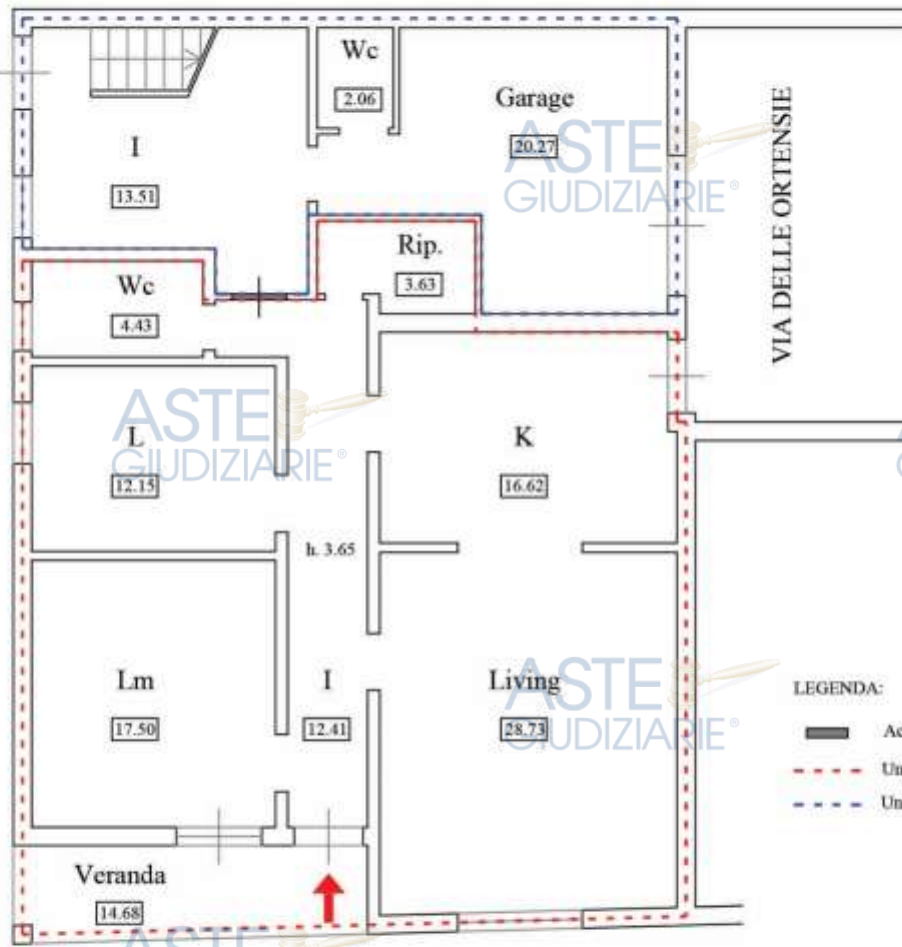
Foto 21 – Immobilità “1A” – Umidità al P.T.

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; si riscontra presenza di umidità al piano terra, in cucina, ed al primo piano.

Tav.

1

PACHINO
via Francesco De Sanctis n. 386,
via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P



LEGENDA:

- Accesso tamponato
- - - - - Unità immobiliare 1
- - - - - Unità immobiliare 2

PIANO TERRA

PIANTA

- N.C.E.U. PACHINO fg. 14 p.lla 1344 sub 1 e 2 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tav.

2

PACHINO
via Francesco De Sanctis n. 386,
via dei Tulipani n. 4, via delle Ortensie - P.T. e I P

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

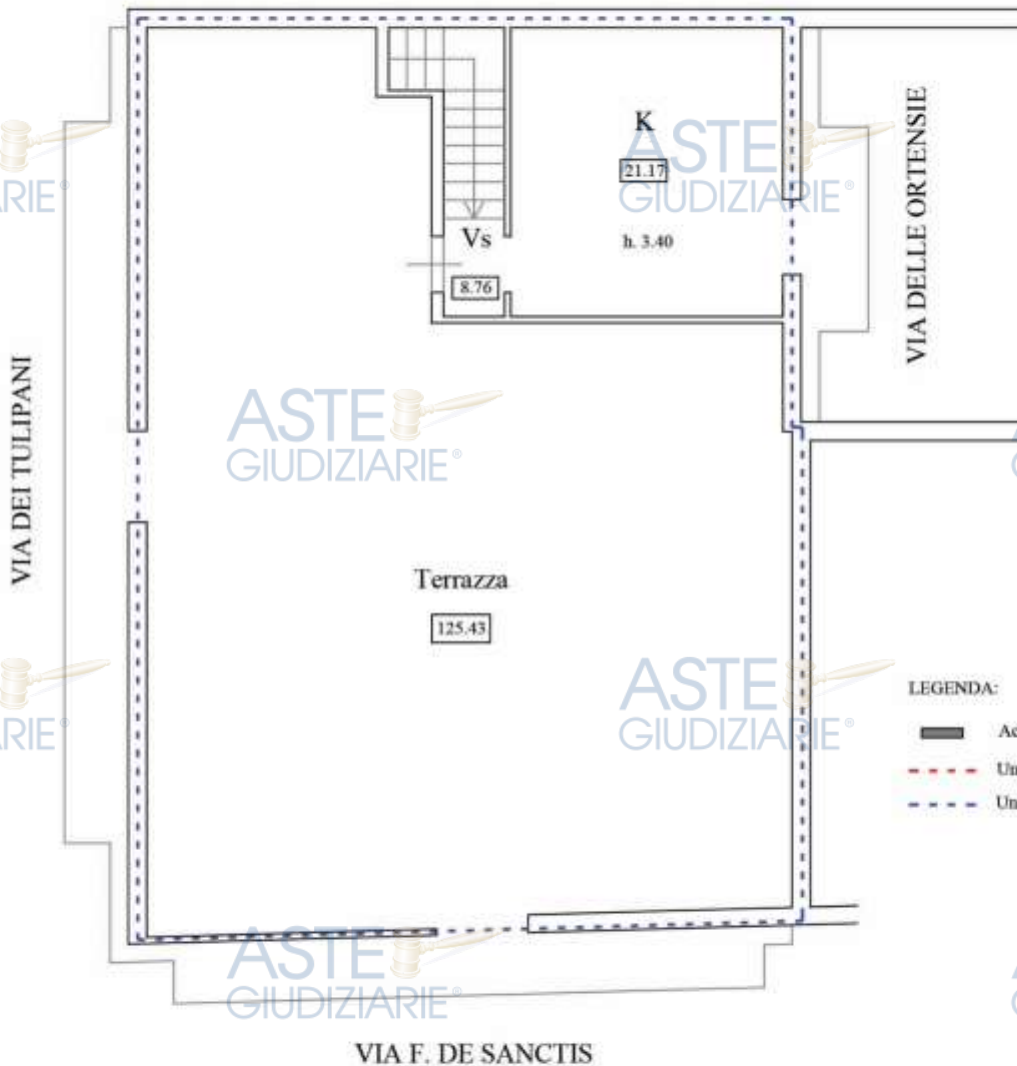
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LEGENDA:

- Accesso tamponato
- - - - - Unità immobiliare 1
- - - - - Unità immobiliare 2

PRIMO PIANO

PIANTA

- N.C.E.U. PACHINO fg. 14 p.lla 1344 sub 1 e 2 -

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.

IMMOBILE "1A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
P.T. - Ingresso	12,41	1,00	12,41
P.T. - Living	28,73	1,00	28,73
P.T. - Cucina	16,62	1,00	16,62
P.T. - Letto matrimoniale	17,50	1,00	17,50
P.T. - Letto	12,15	1,00	12,15
P.T. - Wc	4,43	1,00	4,43
P.T. - Ripostiglio	3,63	1,00	3,63
P.T. - Ingresso	13,51	1,00	13,51
P.T. - Wc	2,06	1,00	2,06
P.T. - Garage	20,27	0,60	12,16
P.T. - Veranda	14,68	0,60	8,81
I P - Vano-scala	8,76	0,60	5,26
I P - Cucina	21,17	1,00	21,17
I P - Terrazza	125,43	0,33	41,39
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 199,83

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

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

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di A.P.E.; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigere, inviando telematicamente al SIAPE, l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 20240430-089014-33334 (“ALLEGATO n. 22”) - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 1.

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_{1AA} dell'unità immobiliare “1A”, come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA} ;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} .

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 Pachino.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile “1A”, risulta essere un fabbricato a piano terra e primo, sito nella stessa zona di via De Sanctis dell'immobile “1A”; a piano terra, costituito da un ingresso di m^2 6,74, una cucina di m^2 18,38, un soggiorno di m^2 22,12, un bagno di m^2 5,95, tre camere da letto rispettivamente di m^2 11,08, m^2 12,96 e m^2 16,42, un doppio servizio di m^2 5,67, oltre un disimpegno di m^2 4,89; a primo piano, uno studio di m^2 15,46, oltre una terrazza di m^2 102,88. L'unità immobiliare si presenta in discreto 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 €. 130.000,00.

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 della terrazza calcolata al 33%. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 $(6,74+18,38+22,12+5,95+11,08+12,96+16,42+5,67+4,89+15,46+(102,88*0,33))$, pari a $153,62 m^2$;

il rapporto $130.000,00/153,62$, pari a $846,24 \text{ €/m}^2$, 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";

$$P_{1R} = P_{1A} = 846,24 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = \text{€} (846,24 \times 199,83) = \text{€} . 169.104,14$$

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 0,022
 - la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 13% 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 $r = 0,022$, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (5.400,00 - 1.242,00)/0,022 = \text{€ } 189.000,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 13\% \text{ di } V_{1AC} = 13\% \text{ di € } 189.000,00 = \text{€ } 24.570,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€ } (189.000,00 - 24.570,00) = \text{€ } 164.430,00$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1AA} 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} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€ } (169.104,14 + 164.430,00)/2 = \text{€ } 166.767,07$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA} ;

- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE}.

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = \text{€. } 166.767,07$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE}$$

$$D_{1A-CILA} = \text{€. } 1.500,00$$

$$D_{1A-SCA} = \text{€. } 900,00$$

$$D_{1A-UTE} = \text{€. } 800,00$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE} = \text{€ } (1.500,00 + 900,00 + 800,00) = \text{€. } 3.200,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = \text{€ } (166.767,07 - 3.200,00) = \text{€. } 163.567,07$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 163.567,07
------------	----------------------

Quesito j) - Valutazione quota indivisa

L'immobile è di piena proprietà del sig. ...OMISSIS..., per la quota pari a 1/1; pertanto, avremo

$$V_{1A-GS} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } \text{€. } 163.567,07 = \text{€. } 163.567,07$$

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{1A-GS} =$	€. 163.567,07
---------------	----------------------

Quesito k) – Divisione del bene

Premesso che:

- come anzidetto, nello stato di fatto l'unità immobiliare di civile abitazione a piano terra (identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 1) risulta frazionata internamente in due unità indipendenti non comunicanti (di cui una fusa con l'unità immobiliare non residenziale, identificata catastalmente dalla p.lla 1344 sub 2), come indicato nelle planimetrie, rilevate nel corso delle operazioni peritali (**Tavv. 1 – 2**);
- l'esecutato e l'ex moglie si sono assegnati ciascuno un'unità immobiliare (secondo un accordo consensuale tra le parti, come riferito dalle stesse in sede di sopralluogo);

Pur tuttavia,

- tale frazionamento non è riportato in catasto;

CIO' POSTO,

il bene potrebbe essere comodamente divisibile, separandone vantaggiosamente in favore della procedura una porzione di immobile avente autonoma fruibilità.

Però, ai fini di un effettivo e reale frazionamento dell'immobile, occorrerebbe presentare la variazione catastale presso l'UTE di Siracusa (al fine di avere due particelle e/o subalterni distinti) e, ancor prima, la pratica urbanistica presso l'UTC di Noto. Successivamente, depositare due Attestazioni di Prestazione Energetica (una per ciascuna unità).

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 2;
- ALLEGATO 3: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 1;
- ALLEGATO 5: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 2;
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino – Foglio 14 p.lla 1344 sub 1);
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46514 del 27/04/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino – Foglio 14 p.lla 1344 sub 2);
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Nota di trascrizione del 10/06/2008, Registro Particolare n. 8863, Registro Generale n. 13303;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Nota di trascrizione del 20/12/2011, Registro Particolare n. 18181, Registro Generale n. 24331;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Nota di trascrizione del 20/12/2011, Registro Particolare n. 18182, Registro Generale n. 24332;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Nota di trascrizione del 20/12/2011, Registro Particolare n. 3654, Registro Generale n. 24333;
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Nota di iscrizione del 03/07/2018, Registro Particolare n. 1885, Registro Generale n. 10639;

- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T46456 del 27/04/2024 - Nota di trascrizione del 26/06/2023, Registro Particolare n. 9475, Registro Generale n. 12111;
- ALLEGATO 14: Atto di “compravendita” del 15/12/2011 repertorio n° 6989, notaio dott. Guarino Nicola, registrato a Noto il 19/12/2011 al n° 2954;
- ALLEGATO 15: Istanza di accesso atti del 22/11/2023, spedita via PEC, al Comune di Pachino – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell’immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 16: “Progetto di sopraelevazione a I piano per civile abitazione su piano terra eseguito con Licenza Edilizia n° 173/69, adeguamento strutture e modifica piano terra – Prat. n° 131/85” di un immobile di civile abitazione in Pachino, via De Sanctis angolo via dei Tulipani;
- ALLEGATO 17: Lettera raccomandata A/R del 31/10/2023, spedita al sig ...OMISSIS..., nato [REDACTED], per comunicazione operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1”;
- ALLEGATO 18: Lettera PEC del 31/10/2023 per comunicazione “operazioni peritali di Sopralluogo n° 1” alla Società ...OMISSIS... (c/o lo studio legale dell’avv. Sarina Davide), alla Società ...OMISSIS... (c/o lo studio legale dell’avv. Di Blasi Giuseppe ed al Custode Giudiziario, avv. Cappuccio Antonio);
- ALLEGATO 19: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 20: Verbale di sopralluogo n. 2;
- ALLEGATO 21: Verbale di sopralluogo n. 3;
- ALLEGATO 22: Attestato di Prestazione Energetica relativo all’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1344 sub 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, li 30/04/2024

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra