



TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 166/2021 R.G.ES.
CREDITORE PROCEDENTE - FINO 1 SECURITISATION
DEBITORE - OMISSIS



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA

*Via Davide Calandra n. 17 bis
96017 - Noto (SR).it
Cell.3297131267
Email: fabioitaliano@gmail.com
PEC: f.italia@conaspec.it*

TRIBUNALE DI SIRACUSA

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Concita Cultrera



INDICE.

Premessa	4
Operazioni Peritali	8
Svolgimento dell'incarico – Risposta ai Quesiti	8
Risposta al quesito 3	10
I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	10
II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione	12
III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942	14
Risposta al quesito 4	
I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coor. G.P.S. dei beni medesimi	15
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni	15
III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio	18
IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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)	18
V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare	19
VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di Agibilità o Abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa	20
VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d. decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie	21
VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136 comma I lettere b) e c) del d. lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale	

inferiore a 50 m. 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

IX.	la valutazione dei beni indicando distintamente;	21
	i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;	
	ii. i criteri di stima utilizzati;	
	iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;	
	iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;	
	v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;	
	vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;	
	vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata 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	22
	Quadro Riepilogo	32
	Conclusioni	32
	ALLEGATI	33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILLUSTRISSIMO G.E. DOTT.SSA CONCITA CULTRERA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 166/2021 DEL REGISTRO GENERALE ESECUZIONI IMMOBILIARE.

PREMESSA.

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Fabio Italia, libero professionista con studio in Noto, in Via Davide Calandra n. 17 Bis, regolarmente iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Siracusa al n° 394, nominato C.T.U. dal giudice Dott.ssa Concita Cultrera nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n°166/2021 del R.G.E, promossa da "FINO 1 SECURITISATION" nei confronti del Sig. "OMISSIS", riceveva incarico di redigere la relazione di perizia tecnica, riguardante la stima degli immobili oggetto di pignoramento (Proprietà per 1/1 dei terreni e Magazzino in tenere di Pachino C/da Cozzo Croce in catasto terreni al foglio di mappa n.19 p.lle 118-1710-1711) al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Il giorno 10 del mese di Gennaio, anno 2022 lo scrivente ha prestato giuramento di rito inviando comunicazione di accettazione incarico come esperto stimatore dei beni mezzo PEC, a seguito del decreto di nomina del 06/01/2022, emesso dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera; lo scrivente veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare suddetta.

Al sottoscritto C.T.U., in qualità di tecnico stimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via., numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso, esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc... anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;
- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



- VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di Agibilità o Abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- VII. *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs 192/2005:*
a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136 comma I lettere b) e c) del d. lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m. 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;
- IX. *la valutazione dei beni indicando distintamente;*
- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
 - ii. i criteri di stima utilizzati;*
 - iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
 - iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
 - v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
 - vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata 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;

- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- a. verbale di sopralluogo;
- b. almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- c. planimetria del bene;
- d. visure catastali relative al bene;
- e. copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- f. copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- g. copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- h. copia dell'atto di provenienza del bene;
- i. copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- j. visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7. **INVII** contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIEERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIEERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà da motivarsi specificamente di portare a termine le operazioni nel termine assegnato, in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Accettato l'incarico di stima, ed esaminato tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione tecnica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dallo studio dei fascicoli di parte, dalla documentazione reperita presso i vari uffici, ed in particolar modo dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, si rileva che gli immobili oggetto di Pignoramento (immobili censiti in catasto al Comune di Pachino al foglio di mappa 19 p.lle 118-1710-1711 sono di proprietà del sig. Omissis nato a Noto il 08/09/1974 cod. fisc. VLSST74P08F943F.

Al sig. Omissis, detti immobili sono pervenuti per successione non trascritta in morte di Omissis nato a Pachino il 25/05/1948 e deceduto il 08/11/2008. Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14/10/2010 n. di repertorio 10/2010, Tribunale di Siracusa trascritta il 22/12/2020 ai nn. 19727/14445 a favore di Omissis.

Al sig. Omissis gli immobili individuato al foglio di mappa 19 particella 118 e 1710 pervennero per atto di donazione Notaio Luigi Savarino del 20/06/1990 rep. 6986 trascritto il 07/07/1990 nn. 12017/9398.

Al sig. Omissis l'immobile in Pachino individuato al foglio di mappa 19 particella 1711 pervenne per atto di compravendita del 24/10/1995 n. di rep. 11710, Notaio Savarino Luigi trascritto il 25/10/1995 ai nn. 14697/11108.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e dopo aver acquisito parte della documentazione presso l'agenzia del Territorio di Siracusa, il Comune di Pachino, l'agenzia delle Entrate, ha dato inizio alle operazioni peritali. Contattato telefonicamente dal custode, Avv. Cesare Amato, si fissavano in accordo l'inizio delle operazioni di sopralluogo per giorno 18 del mese di marzo 2022, con appuntamento direttamente presso l'immobile oggetto di Pignoramento sito nel Comune di Pachino, previa comunicazione alle parti.

Sui luoghi, alla data fissata non è comparso il debitore esecutato, regolarmente avvisato dal Custode mezzo raccomandata. In prossimità del fondo oggetto di Pignoramento si è rinvenuta la presenza del sig. Omissis, quale Coltivatore diretto ha dichiarato di condurre, coltivare e detenere il fondo rustico oggetto di stima, inizialmente con un contratto di Affitto stipulato proprio con il Sig. Vasile Corrado in data

ASTE
GIUDIZIARIE.it



28/08/2006 con validità 5 anni, con proroga tacita. Il sig. Spataro ci informa inoltre che dopo la morte del sig. Valile Corrado nessuno degli eredi si è presentato per pretendere il rilascio del fondo agricolo e che lo stesso a pertanto continuato a condurre e coltivare. Lo stesso sig. Omissis, essendo a conoscenza dell'intera proprietà del sig. Omissis, ha illustrato la stessa indicando con scrupolosità confini e dati catastali. **Da una prima indagine sui luoghi lo scrivente CTU ha riscontrato che l'intera proprietà del Sig. Omissis non risulta inserita nell'Atto di Pignoramento, ma solo una parte di essa, come meglio appresso descritto.**

Il fondo si trovava privo di recinzioni e cancelli e con esso anche il fabbricato essendo privo di chiusura che ne impedisca l'accesso, è stato possibile l'accesso sia al fondo che al fabbricato (Abitazione e Magazzino) procedendo all'ispezione dei beni pignorati, come si evince dal verbale di sopralluogo con la costante presenza del sig. Omissis (cfr. Allegato n.1).

Lo scrivente procedeva ad acquisire in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene prendendo annotazioni in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato.

Dopo aver proceduto a tutte le verifiche ritenute al momento necessarie, al fine di descrivere il bene oggetto di stima, controllarne lo stato di fatto, la consistenza ed eseguito infine un rilievo fotografico e metrico dimensionale, lo scrivente chiudeva le operazioni peritali alle ore 11:30 circa (cfr. allegato n.1).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte assunti tutti gli elementi per l'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U., ha elaborato la presente relazione tecnica di stima.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

I. All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni oggetto di stima:

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
A	Terreno Agricolo	C/da Cazzo Croce Comune di Pachino	Foglia 19	p.lla 1710	72.87.00 ettari
A	Terreno Agricolo	C/da Cazzo Croce Comune di Pachino	Foglia 19	p.lla 1711	76.40.00 ettari
A	Costruzione NO ABIT.	C/da Cazzo Croce Comune di Pachino	Foglia 19	p.lla 118	70 mq

Totale Superficie terreno agricolo – ettari 01.49.27.

Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa riferimento all'estratto di Mappa in allegato (cfr. Allegato n. 3), ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.

LOTTO A – Foglio 20 p.lla 1710 del Comune di Pachino - C/da Cozzo Croce confina con;

- Nord: con le p.lle 1380-419-933
- Sud: con le p.lle 729-764-1984
- Ovest: con la stradella cozzo croce.
- Est: con la p.lla 1711.

LOTTO A – Foglio 20 p.lla 1711 del Comune di Pachino - C/da Cozzo Croce confina con;

- Nord: con le p.lle 933-847;
- Sud: con le p.lle 1985-1797-1711-1799;
- Ovest: con la p.lla 1710;
- Est: con la stradella cozzo croce;

LOTTO A – Foglio 20 p.lla 118 del Comune di Pachino - C/da Cozzo Croce con;

- Inglobata nella particella 1710.

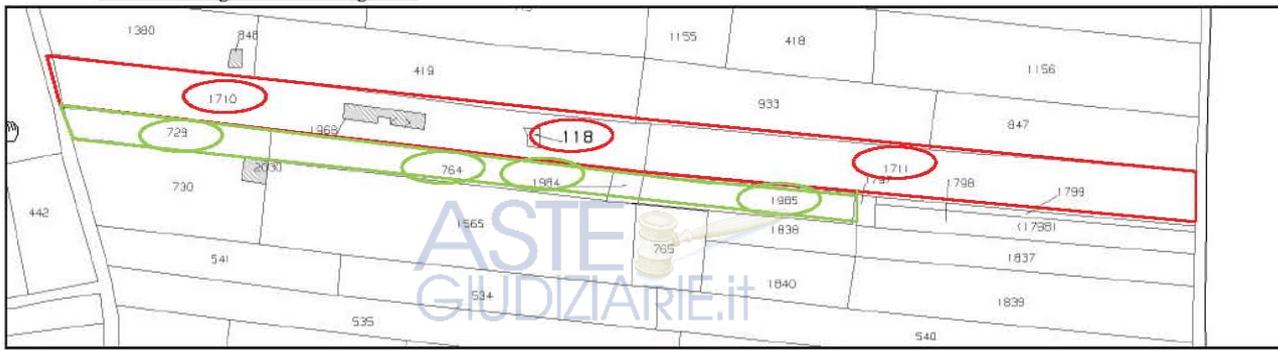


Inoltre si fa presente quanto segue:

- 1) All'interno della particella 1710 (particella questa regolarmente inserita nell'atto di Pignoramento), è stata rilevata la presenza di un'abitazione realizzata con regolare autorizzazione edilizia ma non catastata e pertanto non individuabile catastalmente. L'immobile ABITAZIONE anche se priva di identificativo catastale è stata rilevata durante il sopralluogo e verrà regolarmente stimata nei successivi paragrafi.
- 2) All'interno della particella 1710 (particella questa regolarmente inserita nell'atto di Pignoramento), è presente un magazzino in stato di abbandono e fatiscente individuato con la particella 1968, costituita nell'anno 2006, particella che st'ultima non inserita nell'atto di Pignoramento, ma che verrà regolarmente stimata nei successivi paragrafi poiché trattasi di particella annessa.

3) Da un'attenta analisi si è seguita in fase di sopralluogo riguardante i confini aziendale, e grazie alla presenza del

sig. Omissis, si è potuto constatare che il complesso aziendale del sig. Omissis, oltre alle particelle già menzionate nell'atto di Pignoramento, è costituito da altre particelle limitrofe quali, particella 729-764-1984 e 1985 che risultano non essere inserite nell'atto di Pignoramento, il tutto meglio in dettaglio nell'immagine che segue.



Nella foto, in rosso sono indicate le particelle inserite nell'atto di Pignoramento mentre in verde sono indicate le particelle che da una prima analisi sono sempre di proprietà del sig. Omissis ma non sono inserite nell'atto di Pignoramento. Da un'analisi catastale si evidenzia che dette particelle sono intestate al sig. Vasile Corrado.

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	T	Proprietà	PACHINO(SR)	19	729		VIGNETO	02	1860	R.D. Euro: 29,78 R.A. Euro: 7,68	310	
○	T	Proprietà	PACHINO(SR)	19	764		VIGNETO	02	3080	R.D. Euro: 49,31 R.A. Euro: 12,73	310	
○	T	Proprietà	PACHINO(SR)	19	1984		VIGNETO	02	288	R.D. Euro: 4,61 R.A. Euro: 1,19		
○	T	Proprietà	PACHINO(SR)	19	1985		VIGNETO	02	1992	R.D. Euro: 31,89 R.A. Euro: 8,23		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

- II. *All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*

Si rileva conformità fra i dati riportati nell'atto di Pignoramento con le risultanze catastali in termini di dati identificativi (foglio, particella, qualità, classe, superfici e reddito).

Si rileva difformità per quanto riguarda l'intestazione della proprietà. In base ai controlli effettuati gli immobili individuati nell'atto di Pignoramento risultano intestati in Catasto alla ditta IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO per la quota di 1/1, anziché essere intestati alla ditta Omissis.

Risultanze Catastali

1. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 19 particelle 118 C/da Cozzo Croce** di estensione complessiva di mq 70 circa costruzione NO ABITAZIONE, intestato per la quota di 1/1 alla IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO.
2. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 19 particelle 1710 C/da Cozzo Croce** di estensione complessiva di ettari 00.72.87 equivalente a 7.287,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 alla IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO.
3. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio di mappa 19 particelle 1711 C/da Cozzo Croce di estensione complessiva di ettari 00.76.40 equivalente a 7.640,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 alla IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO.
4. *Magazzino/locale di deposito* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 19 particelle 1968 C/da Cozzo Croce** di consistenza 303 mq e superficie catastale di 336 mq, intestato per la quota di 1/1 al Sig. Omissis.

Dalle Visure storiche, si rilevano le seguenti variazioni registrate:

1. **Terreno Agricolo - Comune di Pachino - foglio di mappa 19 particelle 118;**
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/08/2018 protocollo n. SR0064943 in atti dal 07/08/2018 CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE (n. 7684.1/2018);
 - Impianto meccanografico del 03/01/1977
2. **Terreno Agricolo - Comune di Pachino - foglio di mappa 19 particelle 1710;**
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/04/2018 protocollo n. SR0025390 in atti dal 03/04/2018 CD DECRETO 7917/2017 (n. 583.1/2018)

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 protocollo n. SR0081917 in atti dal 25/04/2012 (n. 4894.1/2012).
- Tipo mappale del 27/02/2006 protocollo n. SR0016119 in atti dal 27/02/2006 (n. 16119.1/2006).
- FRAZIONAMENTO del 06/04/1990 protocollo n. SR0149819 in atti dal 04/12/2003 (n. 783.1/1990).

3. Terreno Agricolo - Comune di Pachino - foglio di mappa 19 particelle 1711;

- FRAZIONAMENTO del 06/04/1990 protocollo n. SR0149819 in atti dal 04/12/2003 (n. 783.1/1990).
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/1990 protocollo n. SR0149809 in atti dal 04/12/2003 FRZ.783/90 (n. 783.1/1990).
- Impianto meccanografico del 03/01/1977.

4. Magazzino/Locale di deposito - Comune di Pachino - foglio di mappa 19 particelle 1968;

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008 protocollo n. SR0225749 in atti dal 18/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10836.1/2008).
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/11/2007 protocollo n. SR0261984 in atti dal 20/11/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36989.1/2007).
- COSTITUZIONE del 10/03/2006 protocollo n. SR0020125 in atti dal 10/03/2006 COSTITUZIONE (n. 303.1/2006).

Tabella riepilogativa

Complesso immobiliare di proprietà di Omissis Rilevato dallo scrivente CTU	Immobile inserito nell'atto di Pignoramento	Intestazione Catastale	Immobile oggetto di Stima	NOTE
Pachino - Terreno Foglio 19 p.lla 1710	SI	IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO.	SI	
Pachino - Terreno Foglio 19 p.lla 1711	SI	IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO.	SI	
Pachino - Terreno Foglio 19 p.lla 118	SI	IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. GRUPPO BANCAROMA con sede in PALERMO.	SI	Trattasi di vasca per la raccolta dei liquami.
Pachino - ABITAZIONE non Catastata	NO	/	SI	Trattasi di Abitazione costruita all'interno della particella 1710
Pachino-Magazzino Foglio 19 p.lla 1968	NO	Omissis nato a PACHINO il 29/05/1948	SI	Trattasi di Magazzino costruito all'interno della particella 1710
Pachino - Terreno Foglio 19 p.lla 729	NO	Omissis nato a PACHINO il 29/05/1948	Pachino NO	
- Terreno Foglio 19 p.lla 764	NO	Omissis nato a PACHINO il 29/05/1948	Pachino NO	
Terreno Foglio 19 p.lla 1984	NO	Omissis nato a PACHINO il 29/05/1948	Pachino - Terreno NO	
Foglio 19 p.lla 1985	NO	Omissis nato a PACHINO il 29/05/1948	NO	



III. *Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla 1.122/1989 e alla 1.1150/1942;*

Lo scrivente, data la natura dei beni ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, come di seguito rappresentato;

<u>LOTTO A</u>	<i>Terreno</i> Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce al foglio di mappa 19 particelle 1710-1711 - <i>Magazzino/Locale di deposito</i> individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce al foglio di mappa 19 particella 1968 e <i>Vasca per la raccolta di liquame</i> individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce al foglio di mappa 19 particella 118. <i>Abitazione</i> (non individuabile catastalmente in quanto non catastata).
-----------------------	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

REDIGA quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione;

LOTTO "A"

- I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi:
1. Terreno Agricolo sito nel Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce, nel N.C.T. al Foglio di mappa 19 particella 1710; Tipo di coltivazione presente nel fondo ortive per 00.72.87 ettari.
Coordinate G.P.S. Latitudine 36°42'25.42" Nord Longitudine 15°03'56.51" Est.
 2. Terreno Agricolo sito nel Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce, nel N.C.T. al Foglio di mappa 19 particella 1711; Tipo di coltivazione presente nel fondo ortive per 00.76.40 ettari.
Coordinate G.P.S. Latitudine 36°42'25.42" Nord Longitudine 15°03'56.51" Est.
 3. Magazzino/Locale di Deposito sito nel Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce, nel N.C.T. al Foglio di mappa 19 particella 1968 - Superficie Catastale 336,00 metri quadri circa.
Coordinate G.P.S. Latitudine 36°42'25.42" Nord Longitudine 15°03'56.51" Est.
 4. Vasca di accumulo liquame sito nel Comune di Pachino in C/da Cozzo Croce, nel N.C.T. al Foglio di mappa 19 particella 118 - Superficie Catastale 70,00 metri quadri circa.
Coordinate G.P.S. Latitudine 36°42'25.42" Nord Longitudine 15°03'56.51" Est.
 5. ABITAZIONE . **Coordinate G.P.S.** Latitudine 36°42'25.42" Nord Longitudine 15°03'56.51" Est.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Fondo Agricolo.

Trattasi di un fondo agricolo costituito da terreni riuniti in un unico appezzamento, ricadenti in C/da Cozzo Croce del Comune di Pachino, censiti in Catasto al Foglio di mappa 19 p.lle 1710 e 1711 di estensione complessiva pari a ettari 01.49.27 (metri quadri 14.927,00) con Magazzino/Locale di Deposito individuato catastalmente alla particella 1968, vasca di accumulo liquame individuata in catasto alla particella 118 sempre del foglio di mappa 19, comune di Pachino, ed infine u n'a bit azi one situata all'interno della particella

1710, realizzata con regolare concessione ma non catastata.

Per raggiungere detto fondo agricolo, provenendo da Noto, si percorre la Strada Statale 115 tratto Noto-Pachino per circa 13,2 chilometri; successivamente si svolta a destra su C/da Triona SP85 per circa 2.1 Km, continuando su contrada Pianetti SP6 per circa 1.8 Km si svolta a destra per la SP8 per circa 900 m.

Pag. - 15

Proc. Es. Imm. 166/2021 - FINO I SECURITISATION contro OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla trazzera in discrete condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni. Il fondo agricolo in esame ha forma geometrica regolare, rettangolare, con giacitura pianeggiante e leggermente acclive. Il suolo è di natura di medio impasto, d'origine autoctona, con franco di coltivazione profondo. L'intera area è a carattere prevalentemente agricolo, famosa per la coltivazione di ortive in serra (pomodori, peperoni, meloni e altro). Maggiori informazioni in merito alla destinazione urbanistica dei terreni oggetto di Pignoramento sono presenti nel Certificato di Destinazione Urbanistico richiesto dallo scrivente e allegato alla presente CTU (cfr. allegato n.6). L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti. La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano alle vicine città, in particolar modo con Pachino, e Rosolini. Durante il sopralluogo su parte dei terreni oggetto di Pignoramento erano presenti coltivazione da orto in pieno campo mentre su un'altra parte del fondo agricolo erano presenti strutture serricole con coltivazioni di pomodoro.

La particella 118 non è altro che una vasca di accumulo liquami utilizzata tempo addietro quando all'interno dell'attuale magazzino la ditta allevava suini da ingrasso.

Magazzino / Locale di Deposito.

Il locale magazzino identificato al foglio di mappa 19 particella 1968, è stato inizialmente realizzato per svolgere la funzione di allevamento di suini da ingrasso; successivamente, la stessa è stata destinata a magazzino e locale di deposito.

Tale struttura, come rappresentato nella visura planimetrica allegata alla presente relazione di stima, è formata da tre corpi principale; le parti ad est e ovest di più grandi dimensioni rappresentano la parte più ampia con destinazione principali di magazzinaggio, mentre nella parte centrale è presente un corpo di fabbrica più piccolo destinato a deposito con annessi bagni.

Da far notare, che l'intero corpo di fabbrica stava in condizioni di degrado, senza la presenza di portefinestre, e con parte di tetto divelto, il tutto meglio rappresentato nell'allegato fotografico.

L'edificio presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive, come di seguito specificato:



- Copertura del corpo di fabbrica principale realizzato con capriate in acciaio e copertura con lastre di eternit.
- Struttura del corpo di fabbrica in cemento armato, struttura intelaiata e murature in laterizio forato.
- L'immobile presenta una pavimentazione realizzata in cemento.

Da quanto è stato riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile si trovava in condizioni di totale degrado e abbandono, a causa delle mancate operazioni di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con le superfici del Locale Magazzino/Deposito.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente mq	Superficie Calpestabile	stato di manutenzione	esposizione
Magazzino	160,00	100%	160,00	143.60	Fatiscente	-
Magazzino	160,00	100%	160,00	143.60	Fatiscente	-
Deposito + wc	26,30	100%	26.30	20.10	Fatiscente	-
Totale superficie commerciale			346.30			

ABITAZIONE

Come più volte detto, l'abitazione di che trattasi è collocata all'interno della particella 1710, realizzata con regolare concessione edilizia, (che si allega) ma non catastata.

Il bene all'interno si presenta in cattivo stato di manutenzione e al momento del sopralluogo si trovava in completo stato di abbandono, senza infissi interni ed esterni, senza porte interne e con la presenza di tramezzi interni completamente diruti. Gli impianti (idrico, elettrico e fognario) necessitano di importanti opere di ripristino.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con le superfici del Locale di deposito;

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente mq	Superficie Calpestabile	stato di manutenzione	esposizione
Ingresso	10.50	100%	10.50	10.50	Fatiscente	-
Soggiorno Pranzo	32.29	100%	32.29	32.29	Fatiscente	-
WC	4.56	100%	4.56	4.56	Fatiscente	-
Letto	9.00	100%	9.00	9.00	Fatiscente	-
Letto	16.00	100%	16.00	16.00	Fatiscente	-
Disimpegno	2.30	100%	2.30	2.30	Fatiscente	-
Superficie muraria	15.75	100%	15.75	15.75	Fatiscente	-
Totale superficie commerciale			90,40			

Superficie commerciale totale abitazione 90,40 mq.

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano essere di esclusiva proprietà del Sig. Omissis nato a Noto il 08/09/1974 Codice Fiscale (cfr. allegato n. 7).

L'intero compendio pignorato, individuato in catasto al foglio di mappa 19 del Comune di Pachino particelle 1710-1711 E 118, pervennero al sig. Omissis, per successione non trascritta in morte di Omissis nato a Pachino il 25/05/1948 e deceduto il 08/11/2008. Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14/10/2010 n. di repertorio 10/2010, Tribunale di Siracusa trascritta il 22/12/2020 ai nn. 19727/14445 a favore di Omissis.

Al sig. Omissis gli immobili individuato al foglio di mappa 19 particella 118 e 1710 pervennero per atto di donazione Notaio Luigi Savarino del 20/06/1990 rep. 6986 trascritto il 07/07/1990 nn. 12017/9398.

Al sig. Omissis l'immobile in Pachino individuato al foglio di mappa 19 particella 1711 pervenne per atto di compravendita del 24/10/1995 n. di rep. 11710, Notaio Savarino Luigi trascritto il 25/10/1995 ai nn. 14697/11108.

Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. inviava a mezzo PEC e MAIL istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, ricevendo comunicazione di esito negativo, ossia non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione del bene oggetto di Pignoramento presso terzi (cfr. allegato n. 8).

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Dalla documentazione Ipotecaria in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi e limitazioni d'uso.



V. *l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*

Dallo studio della relazione notarile e dallo studio dell'ispezione ipotecaria messa agli atti, si evince che sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- **Trascrizione n. 13163/10562 del 21/07/2021** nascente da verbale di Pignoramento immobili del 06/07/2021 numero di repertorio 2109/2021 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di Fino 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano e contro Omissis. Detta trascrizione grava sulle particelle 118 - 1710 - 1711 del foglio di mappa 19 - Comune di Pachino.

Inoltre, risultano gravanti le seguenti formalità in nome di Omissis.

- **Trascrizione n. 1789/1052 del 21/05/2005** nascente da verbale di Pignoramento immobili del 18/01/2005 numero di repertorio 49 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di IRFIS MEDIOCREDITO della Sicilia S.p.A. e contro Omissis. Detta trascrizione grava sulla quota di 1/5 degli immobili in Pachino particelle 118 - 1710 - 1711 del foglio di mappa 19.
- **Iscrizione n. 48/6 del 05/01/2016 PRIVILEGGIO in rinnovazione dell'iscrizione n.46 del 09/01/1996** nascente da privilegio SPECIALE INDUSTRIALE del 29/10/1995 n. di repertorio 15364/1996 a favore di IRFIS MEDIOCREDITO della Sicilia SpA e contro Omissis. Detta iscrizione grava sulle particelle 118 - 1710 - 1711 del foglio di mappa 19 - Comune di Pachino.
- **Iscrizione n. 12462/1477 del 24/08/2015** ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n.45 del 09/10/1966 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 29/12/1995 n. di repertorio 15364 a favore di IRFIS MEDIOCREDITO della Sicilia SpA e contro Omissis. Detta iscrizione grava sulle particelle 118 - 1710 - 1711 del foglio di mappa 19 - Comune di Pachino.



VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di Agibilità o Abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, del suddetto fabbricato il sottoscritto CTU, esaminata tutta la documentazione in suo possesso, rileva conformità dal punto di vista edilizio-urbanistico relativamente al fatto che gli immobili (Abitazione e Magazzino) sono stati realizzati con le seguenti concessioni edilizie:

1. C.E. n.49/1991 oggetto della concessione Costruzione di fabbricato per allevamento suini ed annesso fabbricato per abitazione ed escavazione pozzo trivellato, con inizio lavori certificato in data 15/04/1993.
2. C.E. n.81/1997 variante alla concessione edilizia 49/1991 relativa alla costruzione di locali per allevamento suini con annesso fabbricato per abitazione, con inizio lavori in data 25/08/1997 e fine lavori 08/01/1998.
3. C.E. n.244/2004 variazione di destinazione d'uso dei locali per allevamento suini a magazzino ed abitazione con inizio lavori in data 26/05/2005 e fine lavori in data 26/01/2006.

Inoltre si fa presente che per gli immobili oggetto di pignoramento non è stata richiesta né tantomeno rilasciata autorizzazione allo scarico né agibilità dei locali.

Infine si annota che in data 26/01/2006 con prot. n. 2774 è stata richiesto dal sig. Omissis il permesso a costruire per una nuova costruzione di fabbricato per deposito attrezzi agricoli e magazzino, registrato presso il comune di Pachino con numero pratica 28/2006 e che attualmente è in attesa di istruzioni.

Per l'immobile ABITAZIONE lo scrivente rileva non conformità dal punto di vista catastale. Tale differenza catastale è correggibile attraverso un aggiornamento catastale che permette l'inserimento sulla cartografia catastale di fabbricati edificati sul territorio, mediante l'ausilio di un software (*Pregeo*) che per mezzo di una stazione totale o GPS consente di delimitare l'area oggetto d'interesse attraverso l'ausilio di punti noti sul territorio chiamati Punti Fiduciali (Tipo Mappale). Infine, per concludere la pratica catastale, occorre fornire una Documentazione Tecnica Catastale dei fabbricati, redatta attraverso un software (*Docfa*), che permette di descrivere le caratteristiche generali e dimensionali degli immobili oltre che ad attribuirne una Categoria e Classe.



Il costo di questa eventuale pratica catastale è valutabile in circa Euro 1.800.00, spese vive comprese (escluse eventuali sanzioni amministrative e catastali).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Terreni in agro di Pachino (SR) - Località C/da Cozzo croce identificati al foglio di mappa 19 p.lle 118-1710-1711-1968.

Dal certificato di destinazione urbanistica, (cfr. allegato n.6), richiesto dallo scrivente CTU presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pachino Sezione Urbanistica, si evince che le particelle oggetto di stima riportati in Catasto al **foglio di mappa 19 particelle 118-1710-1711-1968**, ricadono in Zona "**E Verde Agricolo**" del P.R.G. ed inoltre si attesta che le particelle **non ricadono** in area percorsa dal fuoco.

Per maggiori informazione sulle **norme tecniche di attuazione, indici di utilizzazione, indici di fabbricabilità distanze e altezze** dell'area oggetto di certificazione vedi allegato n. 6 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

Non risultano immobili con irregolarità urbanistiche e/o edilizie.

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì dell'e 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 I lettere b) e c) del d lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m. quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'u so 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 e 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;

Per gli immobili **Abitazione e Magazzino** oggetto di Pignoramento, lo scrivente non ha prodotto l'Ape in quanto ricadenti nella categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs 192/2005

ove l'Ape non è previsto. Il DM 26/6/2015 ha introdotto successivamente altre tipologie di immobili / edifici che possono essere esclusi dall'APE, come gli edifici agricoli e/o rurali non residenziali (ad es. tettoie, ruderi ad uso non abitativo, ecc...) sprovvisti di impianti di climatizzazione.



IX. la valutazione dei beni indicando distintamente:

- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- ii. i criteri di stima utilizzati;
- iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

Affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui si trova.

STIMA

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**Criterio Sintetico Comparativo**" e "**Stima Sintetica**".

Con il metodo di **stima Sintetico Comparativo** il valore medio unitario espresso in €/mq è stato ricavato altresì conducendo una precisa analisi di mercato, attraverso indagini dirette presso Agenzie immobiliari, avallate per di più dalla consultazione di riviste specializzate del settore, fonte OMI (osservatorio del mercato Immobiliare sul sito dell'agenzia delle entrate www.agenziadeltterritorio.it), V.A.M. - Valori Agricoli Medi, rilevati sempre nel sito dell'Agenzie delle Entrate; ed anche Rivista "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli" provincia di Siracusa (Autore Iovine Antonio e Curatolo Massimo Anno 2014), Prontuario Agenzia del Territorio per la Stima degli Immobili.

Inoltre sono state utilizzate informazioni ricavate sui luoghi oggetto di stima, comunicate da agenti commerciali del settore competenti nel settore immobiliare.



Oltre tutto, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che in qualche modo possano influenzare il valore finale di stima, (posizionamento, accessibilità, sistemazione del terreno, stato di manutenzione degli immobili, obsolescenza, vetustà ecc...).

Il secondo metodo di stima “Sintetico Comparativo” viene preso in considerazione vista la possibilità di reperire beni simili in termini di condizioni tecniche economiche al bene oggetto di stima.

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* dei beni, come mostrato di seguito:

SUPERFICI COMMERCIALI

- *Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio di mappa 19 particelle 1710-1711-118 – C/da Cozzo Croce – di estensione complessiva di ettari 01.49.27 equivalente a 14.927,00 mq - Superficie commerciale 14.927,00 mq.*

- *Magazzino/Locale di Deposito identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 19 Particella 1968 - C/da Cozzo Croce. Superficie commerciale 346,30 mq*

- *Abitazione – superficie commerciale 90,40 mq.*



STIMA MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO

Magazzino/Locale di Deposito sito in agro di Pachino (SR) - località C/da Cozzo Croce nel N.C.E.U. individuato al foglio di mappa 19 particelle 1968.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente mq	Superficie Calpestabile	stato di manutenzione	esposizione
Magazzino	160,00	100%	160,00	143.60	Fatiscente	-
Magazzino	160,00	100%	160,00	143.60	Fatiscente	-
Deposito + wc	26.30	100%	26.30	20.10	Fatiscente	-
Totale superficie commerciale			346,30			

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Immobile (Magazzini) sito in Pachino C/da Cozzo Croce, censito in catasto al Foglio di mappa 19 p.lla 1968.

<i>Fonti indirette</i>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2021</i>	
ZONA	Extraurbana/ZONA RURALE
TIPO DI BENE	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	230
VALORE Max [€/mq]	340

<i>Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):</i>	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d'interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	250
VALORE Max [€/mq]	360

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad €

250,00.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$346,30 \text{ [mq]} \times 250,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 86.575,00$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

Magazzino 86.575,00 – ottantaseimilacinquecentosettantacinque,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "Σ" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo -Σ-, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie Σ-;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (\quad \quad)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese come di seguito indicati.

Valore min. = 1,10 €/mq x mese – Valore max. = 1,60 €/mq x mese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore pari a [1,10 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$346,30 \text{ [mq]} \times 1,10 \text{ [€/mq]} = 380,93 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 380,93 x 12 mesi = 4.571,16 €/annuo Lordi.
- Spese medie annue S = 25% * R = 25 % * 4.571,16 = 1.142,79 €

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:
4.571,16 € - € 1.142,79 = 3.428,37 €/annuo.

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00 % si determina il Valore di mercato, ovvero:
€ 3.428,37 : 0,040 = € 85.709,25**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 86.575,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 85.709,25

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

$$€ (86.575,00 + € 85.709,25) / 2 = € 86.142,13 \approx 86.000,00 €$$

Magazzino/locale di deposito € 86.000,00

STIMA TERRENO AGRICOLO

STIMA SINTETICA

TERRENO AGRICOLO- Fondo Agricolo in agro di Pachino (SR) località C/da Cozzo Croce censito nel N.C.T. al foglio di mappa 19 p.lle 1710-1711 e 118.

Dopo aver riscontrato in loco le colture in essere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare quale classe di qualità quella tipologia di colture riscontrate in campo (orto irriguo) per l'intera superficie pari a Ettari 01.49.27 come meglio di seguito rappresentato;

Lotto	TIPO	UBICAZIONE	INQUADRAMENTO CATASTALE		
A	Terreno Agricolo	C/da Cazza Croce Comune di Pachino	Foglia 19	p.lla 1710	00.72.87 ettari
A	Terreno Agricolo	C/da Cazza Croce Comune di Pachino	Foglia 19	p.lla 1711	00.76.40 ettari

Pertanto, la ripartizione colturale presente in campo al momento del sopralluogo è la seguente;

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola (metri quadri)
Orto irriguo	14.927,00 mq. - 01.49.27 ettari

I prezzi al mq di superficie, come accertato mediante analisi di mercato, sono i seguenti:

Terreno coltivato a Seminativo 2,70 €/m² - 27.000,00 €/ettaro

Applicando i valori agricoli medi riportati nella tabella di cui sopra alla superficie del seminativo, avremo;

Terreno coltivato a Seminativo 2,70 €/m² x 14.927,00 mq = 40.302,90 euro.

Valore finale del terreno agricolo Stima Sintetica - € 40.302,90

STIMA DIRETTA COMPARATIVA

TERRENO AGRICOLO- Fondo Agricolo in agro di Pachino (SR) località C/da Cozzo Croce censito nel N.C.T. al foglio di mappa 19 p.lle 1710-1711-118.

La scelta di tale metodo di stima è motivata dalla natura del contesto in esame che risulta ricco di numerosi beni simili in termini di condizioni tecnico-economiche, quest'ultimo, parametro assunto come riferimento ai fini comparativi come anche la superficie totale del compendio immobiliare. Dalle indagini di mercato condotte sia in loco sia presso alcune delle agenzie immobiliari il sottoscritto ha riscontrato per la zona interessata un valore medio per ettaro pari a 35.000,00 Euro, vale a dire 3,50 euro per mq di superficie.

Moltiplicando tale valore per l'estensione del terreno (mq 14.927,00), si ottiene:

€ 3,50 €/mq x 14,927,00 mq = 52.244,50

Valore finale del terreno agricolo Stima diretta comparativa - € 52.244,50

In sintesi, dalle valutazioni precedentemente sviluppate hanno fatto seguito i seguenti valori:



- Valore di mercato derivante dal metodo di stima sintetica € 40.302,90.

- Valore di mercato derivante dal metodo di stima diretta comparativa € 52.244,50.

Considerando la media aritmetica dei due valori, si ottiene il seguente valore finale arrotondato:

$$(\text{€ } 40.302,90 + \text{€ } 52.244,50) / 2 = 46.273,70 \approx \text{€ } 46.000,00$$

STIMA ABITAZIONE

L'unità Immobiliare da stimare è di seguito definita:

Lotto A

Immagine  *Immobile Abitazione - identificato al Comune di Pachino non individuabile catastalmente in quanto non catastata.*

Caratteristiche metrico dimensionali.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente mq	Superficie Calpestabile	stato di manutenzione	esposizione
Ingresso	10.50	100%	10.50	10.50	Fatiscente	-
Soggiorno Pranzo	32.29	100%	32.29	32.29	Fatiscente	-
WC	4.56	100%	4.56	4.56	Fatiscente	-
Letto	9.00	100%	9.00	9.00	Fatiscente	-
Letto	16.00	100%	16.00	16.00	Fatiscente	-
Disimpegno	2.30	100%	2.30	2.30	Fatiscente	-
Superficie muraria	15.75	100%	15.75	15.75	Fatiscente	-
Totale superficie commerciale			90,40			

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2016) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).



Abitazione Fonti dirette.

1/5/22, 22:11 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: SIRACUSA
 Comune: PACHINO
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	650	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	320	480	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	Normale	470	700	L	1,8	2,7	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni




Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d'interesse.

Abitazione

VALORE min. [€/mq] 800,00
VALORE Max. [€/mq] 1.100,00

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi e per lo stato di manutenzione degli immobili si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale che risulta essere pari ad,

– € 450,00 al mq di superficie;

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dell'abitazione si ottiene:

$$90,40 \text{ [mq]} \times 450,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 40.680,00 \text{ Euro}$$

STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia

dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);

- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo -R-, realizzato con l'affitto dell'immobile;

- Le spese annue medie -S-;

- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese come di seguito indicati.

Valore min. = 1,80 €/mq x mese - Valore max. = 2.60 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore pari a [1,80 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$90,40 \text{ [mq]} \times 1,80 \text{ [€/mq]} = 162,72 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 162.72 x 12 mesi = 1.952,64 €/annuo Lordi.

$$\text{- Spese medie annue S} = 25\% * R = 25\% * 1.952,64 = 488,16 \text{ €}$$

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:
 $1.952,64 \text{ €} - 488,16 \text{ €} = 1464,48 \text{ €/annuo.}$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 4.00% si determina il Valore di mercato, ovvero:
€ 1.464,48 : 0,040 = € 36.612,00**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Abitazione

Valore di mercato per confronto - Stima Sintetica:

- Lotto A = 40.680,00 Euro

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi - Stima Analitica:

- Lotto A = 36.612,00 euro

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

Valore immobile Lotto A - $[40.680,00 + 36.612,00]/2 = 38.646,00$ euro

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Regolarizzazione Catastale	€ 1.800,00
TOTALE COSTI	€ 1.800,00

€ 38.646,00 - € 1.800,00 = € 36.846,00 ≈ 37.000,00 €

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 37.000,00
trentasettemilaeuro/00



QUADRO RIEPILOGO	
TIPO DI FABBRICATO	VALORE DI STIMA
Magazzino/Locale di Deposito	86.000,00 Euro
Terreno Agricolo	46.000,00 Euro
Abitazione	37.000,00 Euro
Totale	169.000,00 Euro

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Noto, li 30/04/2022

IL CTU

Dott. Agr.mo Fabio Italia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

