

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

MPS GESTIONE CREDITI S.P.A.

CONTRO

N° 161/2012 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT. CONCITA CULTRERA*

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*

Data udienza: 11 aprile 2013

1. Premessa	2
2. Risposte ai quesiti del Giudice	5
Risposta a	5
Risposta b	7
Lotti A e B	7
Lotti C e D	10
Risposta c	11
Risposta d	11
Risposta e	11
Lotti A e B	11
Lotti C e D	13
Risposta f	15
Risposta g	15
Risposta h	15
3. Stima dell'immobile	16
3.1 Premessa	16
3.2 Criteri di stima	16
3.2.1 Stima a reddito	16
3.2.2 Valore di mercato	17
3.3 Stima dei lotti	17
4. Riepilogo tecnico-economico	19

1

TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.** contro [REDACTED] N° 161/2012 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMessa.**

Ill.mo Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 20 dicembre 2012, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 161/2012 e promossa dalla MPS

GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A., con sede in Siena in Piazza Salimbeni n°3, in persona di [REDACTED] nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Periferico di Catania

della suddetta MPS Gestione Crediti Banca SpA e come tale legale rappresentante della

medesima per gli affari del detto Ufficio Periferico, elettivamente domiciliata in Siracusa, viale Scala Greca n° 181, presso lo studio dell'av. Igino La Rocca che la rappresenta e

difende, contro il signor [REDACTED]

Il giuramento veniva effettuato in data 20 dicembre 2012 innanzi alla S.V.Ill.ma e, in tale sede, veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque

giorni prima della prossima udienza.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 4 febbraio 2013, ore 09:30, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava al procuratore del creditore procedente a mezzo lettera trasmessa tramite telefax ed alla parte debitrice a mezzo lettera inviata con raccomandata A.R. (cfr all. *A_copia lettera alle parti per sopralluogo, originale raccomandata A.R. e attestazione di ricevimento telefax*).

In tale data e all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Pachino (SR) in c/da Carrata ed in c/da Cavizzi per dare inizio alle operazioni peritali coadiuvata dal proprio collaboratore di fiducia.

Quivi trovava il signora [REDACTED] moglie del signor [REDACTED] parte debitrice, unitamente alla quale la sottoscritta faceva una ricognizione dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Alle ore 11:00 venivano chiuse le operazioni peritali (cfr all. *B_ verbale di sopralluogo*).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pachino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e*

dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;

c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;

e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile

un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

ASTE GIUDIZIARIE® – risposta a –

ASTE GIUDIZIARIE®

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in:

- **LOTTO A:** 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.T.

ASTE GIUDIZIARIE® del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 555, qualità vigneto, classe 3, ettari 1.10.98, reddito dominicale € 100,30, reddito agrario € 40,12;

- **LOTTO B:** 1/2 indiviso del fabbricato, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1698, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 418,33, piano terra;

- **LOTTO C:** 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavizzi, censito al N.C.T.

ASTE GIUDIZIARIE® del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 737, qualità seminativo, classe 3, are 53.00, reddito dominicale € 17,79, reddito agrario € 5,47;

- **LOTTO D:** 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavizzi, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1301, qualità vigneto, classe 3, are 34.90, reddito dominicale € 31,54, reddito agrario € 12,62;

Tutti i beni risultano in testa a [redacted] ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Si fa presente che la particella terreni 1698 di are 01.46 (oggi ente urbano) non è mai stata fabbricato rurale.

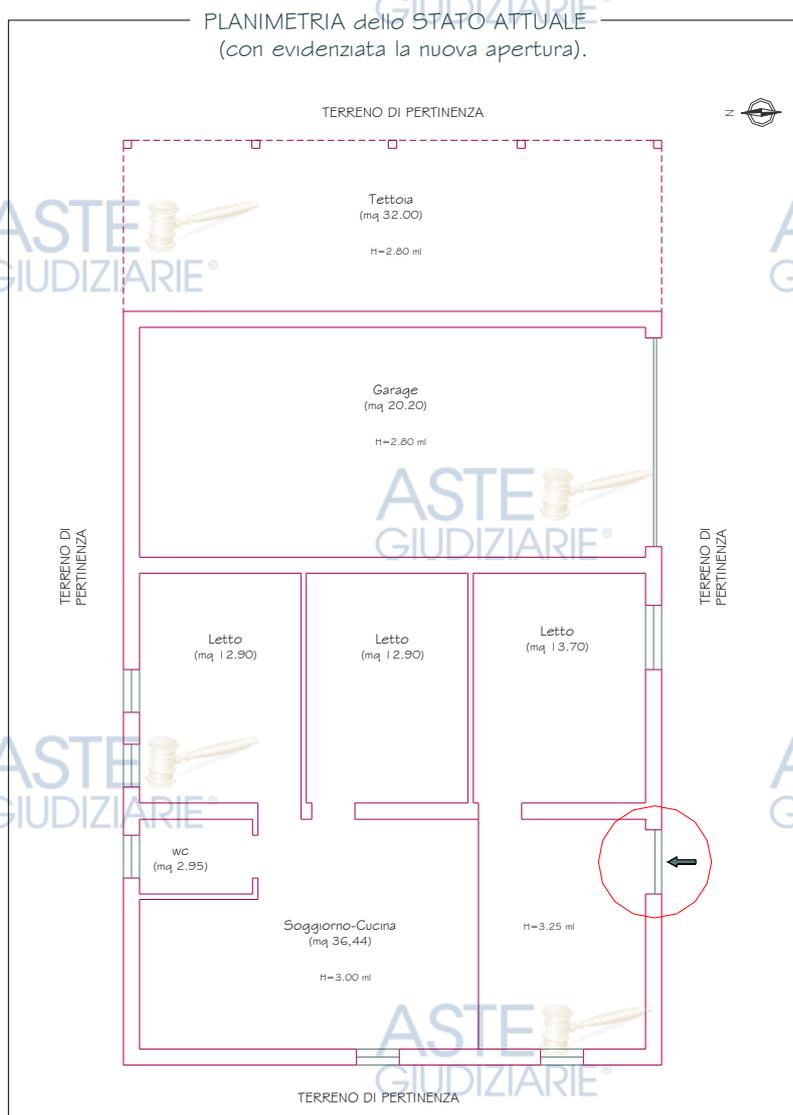
Il fabbricato costituente il Lotto B si trova all'interno dell'appezzamento di terreno

costituente il Lotto A, il quale confina a nord con la p.lla 554, di proprietà di altra ditta, a ovest con strada di accesso (c/da Carrata), a sud con le p.lle 656, 1265, 859 e 774 di proprietà di altre ditte, ad est con le p.lle 1809, 2165 e 1811 di proprietà di altre ditte.

Nell'insieme i due appezzamenti di terreno costituenti i Lotti C e D confinano a nord con la p.lla 1819, di proprietà di altra ditta, a ovest con strada di accesso (c/da Cavuzzi), a sud con la p.lla 554 di proprietà di altra ditta, ad est con le p.lle 1787, 323 e 1014 di proprietà di altre ditte.

Dalla disamina dei documenti e tenendo conto di quanto si è potuto rilevare in fase di sopralluogo, la planimetria del fabbricato rilevata non risulta conforme né a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, né a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino ed allegata alla domanda per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85. Infatti la planimetria dello stato di fatto dei luoghi presenta una diversa partizione interna degli ambienti con la creazione di una nuova apertura esterna (cfr Allegato 1_estratto di mappa del fg. 19, planimetria catastale e visure storiche).

A seguire si riporta la planimetria dello stato di fatto dei luoghi del lotto A con evidenziata la nuova apertura (cfr. Allegato 2_planimetria dello stato di fatto dei luoghi, lotto A).



– risposta b –

LOTTE A e B:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti A e B, è formato da un appezzamento di terreno avente forma rettangolare pressoché regolare con entra stante fabbricato, sito in c.da Carrata, tenere di Pachino, in area ubicata a pochissimi chilometri dalla città.

A tale terreno si accede percorrendo, da Pachino verso Ispica, la S.P. 22 (Pachino-

(Spica) per 0,9 Km, quindi imboccando a sinistra la S.R. 14 Carrata per 0,250 Km, infine, dopo aver svoltato a sinistra e percorso la strada per 1,5 Km, sulla sinistra si perviene al bene.

L'accesso avviene a mezzo di un ampio cancello in ferro verniciato di colore verde.

L'intero lotto risulta recintato solamente sul confine ovest (lato strada) con un muretto realizzato in pietrame con la cosiddetta "muratura a secco".

La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno è di circa m² 11.100,00 con andamento altimetrico leggermente acclive da ovest a est.

In tale appezzamento di terreno, dalle buone caratteristiche di fertilità, insistono alcuni alberi di ulivo.

L'acqua per l'irrigazione viene emunta da un pozzo trivellato e distribuita con tubazioni in PE (polietilene) adagiati sul terreno.

8

Come descritto nella risposta di cui al quesito "a", sulla particella 555 insiste un fabbricato destinato a civile abitazione, la cui realizzazione risale alla metà degli anni '70 e che è accessibile percorrendo, dal cancello d'ingresso, un breve tratto di stradella sterrata.

Si tratta di un fabbricato ad un'elevazione fuori terra, avente pianta rettangolare regolare, copertura con tetto a padiglione e sottostante solaio piano in laetere-cemento (ad eccezione della copertura relativa al garage che è piana non praticabile), struttura portante in muratura, intonaco esterno del tipo civile al grezzo (privo di finitura), infissi esterni in alluminio anodizzato ed apposizione di grate in ferro, quale sistema di protezione, e di avvolgibili in plastica, quale sistema di oscuramento.

L'immobile non ha caratteristiche di pregio; non presenta segni di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione.

Ad est del garage è presente una veranda, aperta su tra lati, avente copertura inclinata realizzata con travi e tavolato in legno e sovrastante lamiera grecata. Tale veranda presenta un'altezza interna netta media di m 2.80 ed è priva di pavimentazione.

Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno-cucina, servizio igienico, n° 3 camere da letto ed annesso garage.

Tutti i sopraelencati ambienti, ad eccezione del garage, presentano un'altezza interna netta di m 3.00, pavimentazione con piastrelle di ceramica, così come quella del rivestimento del servizio igienico. La parte relativa all'ingresso dal vano ingresso-soggiorno-cucina presenta altezza interna di m 3.25.

Il servizio igienico risulta essere composto da quattro pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta esterna, bidet e piatto doccia) in ceramica di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta tinteggiatura di diversi colori.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento ad eccezione di un condizionatore a split posto nel vano ingresso-soggiorno-cucina.

Al garage si accede esternamente dal fabbricato a mezzo di un'ampia apertura dotata di infisso in inox a doppio battente. Esso ha un'altezza interna di ml 2.80 e si trova al grezzo, privo cioè di pavimentazione e di intonaco.

La superficie commerciale complessiva, comprendente la superficie equivalente¹ della veranda, è pari a circa m² 115,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr Allegato 2_planimetria dello stato di fatto dei luoghi e Allegato 3_documentazione fotografica, lotti A e B):



Oltre al fabbricato adibito a civile abitazione, all'interno della particella 555 insiste una piscina con finitura in cemento avente dimensioni m 10.50 x 4,15, posta a sud del fabbricato e distante da esso pochi metri. L'area adiacente la piscina è delimitata da palmizi.

10

LOTTE C e D:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti C e D, è costituito da due appezzamenti di terreno, limitrofi fra loro, aventi entrambi forma rettangolare pressoché regolare, siti in c.da Cavuzzi, tenere di Pachino, a pochissime decine di metri dai

¹ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei cortili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali.

precedenti lotti A e B. Infatti i due lotti sono separati solamente dallo stacco di terreno individuato dalla particella 554 del fg. 19 e di proprietà di altra ditta.

L'intero lotto risulta recintato solamente sul confine ovest (lato strada) con un muretto realizzato in pietrame con la cosiddetta "muratura a secco".

La superficie complessiva dei due appezzamenti di terreno è di circa m² 8.800,00 con andamento altimetrico fortemente acclive da ovest a est.

In tale appezzamento di terreno, dalle discrete caratteristiche di fertilità, allo stato, non è presente alcun tipo di coltura.

L'acqua per l'irrigazione viene emunta presumibilmente da una trivella e distribuita con tubazioni in PE (polietilene) adagiati sul terreno (cfr Allegato 3_documentazione fotografica, lotti C e D).

– risposta c –

11

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo del 4 febbraio 2013 e da quanto dichiarato dalla signora [redacted] moglie del signor [redacted] parte debitrice, entrambi i lotti oggetto della presente procedura esecutiva sono coltivati ed utilizzati dal signor [redacted] parte debitrice, nonché dalla sua famiglia.

– risposta d –

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal quesito per l'immobile della presente procedura esecutiva.

– risposta e –

LOTTI A e B:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti A e B, appartiene ai

signori:

██████████ parte debitrice, per la quota di 1/2;

██████████ moglie della parte debitrice, ██████████ per la quota di 1/2.

Ad entrambi è pervenuto per atto di vendita dell'8/11/2001, Notaio Giovanni Alì da Pachino, trascritto a Siracusa il 19/12/2001 ai nn. 19356/15283 da potere dei

signori ██████████ per 1/2 d'usufrutto, ██████████

██████████ per 1/2 d'usufrutto, e ██████████

██████████ per la nuda proprietà.

Ai signori ██████████ per l'usufrutto ed in regime di comunione legale dei beni

con la signora ██████████ per la nuda proprietà, è

pervenuto per atto di compravendita del 29/10/1990, Notaio Giovanni Alì da Pachino, 12

trascritto a Siracusa il 07/11/1990 ai nn. 18762/14521 da potere dei signori

██████████

██████████

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/2005, Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, iscritta a Siracusa il 06/12/2005 ai nn. 30700/10065 a favore del Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, contro i signori ██████████ parte debitrice, e ██████████

ciascuno per la quota di 1/2;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/07/2010,

Tribunale di Avola, iscritta a Siracusa il 10/09/2010 ai nn. 19925/3928 a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED] [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2.

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 19/03/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 20/04/2012 ai nn. 7443/5901 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro il signor [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2 (cfr allegato 4_copie visure Conservatoria dei RR.II., Lotti A e B).

LOTTE C e D:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti B e C, appartiene ai signori:

[REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2;

[REDACTED] moglie della parte debitrice, [REDACTED] per la quota di 1/2.

Ad entrambi è pervenuto per atto di vendita del 28/09/2006, Notaio Nicola Guarino da Pachino, trascritto a Siracusa il 30/09/2006 ai nn. 25901/14509 da potere dei signori:

[REDACTED] per la quota di 8/24;

[REDACTED] per la quota di 1/24;

[REDACTED] per la quota di 1/24;

[REDACTED] per la quota di 13/24;

[REDACTED] per la quota di 1/24.

Alla signora [REDACTED] per la quota di 2/24, ed ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/24 ciascuno, è pervenuto per successione al rispettivo marito, padre e nonno [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 07/07/2005 den. N. 31 vol. 1175, trascritta a Siracusa il 01/04/2006 ai nn. 9482/4757 (successione erroneamente fatta per la quota di 12/24 anziché di 6/24).

Al signor [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] [REDACTED] e per la quota di 12/24, ed al signor [REDACTED] per la quota di 12/24, è pervenuto per atto di vendita del 19/11/1986, Notaio Giovanni Ali da Pachino, trascritto a Siracusa il 17/12/1986 ai nn. 17639/13654 da potere dei signori [REDACTED]

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

14

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/07/2010, Tribunale di Avola, iscritta a Siracusa il 10/09/2010 ai nn. 19925/3928 a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED] [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 15/04/2010, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 04/06/2010 ai nn. 13369/9015 a favore di [REDACTED] con sede in Ragusa, contro la signora [REDACTED] per la quota di 1/2;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 19/03/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 20/04/2012 ai nn. 7443/5901 a favore

della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro il signor

██████████ parte debitrice, per la quota di 1/2 (cfr allegato 4_copie visure

Conservatoria dei RR.II., Lotti A e B).



– risposta f –



L'immobile ricade in zona E (verde agricolo) del Piano Regolatore Generale di Pachino.

– risposta g –



Per il fabbricato costituente il Lotto A e B è stata presentata domanda del 25/06/1987 per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85.



Il costo per ottenere il rilascio della C.E. ai sensi della L. 47/85, a seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, settore Condono Edilizio, è pari a circa € 1.800,00, e deriva dalla somma delle seguenti voci:

- Autorizzazione allo scarico (€ 80,00 + 51,65)	€ 131,65	15
- spese per diritti di segreteria	€ 262,00	
- spese di registrazione e marche	€ 562,40	
- tecnico di fiducia	€ 850,00.	



Si fa presente che, allo stato attuale, tali immobili presentano alcune difformità, evidenziate dalla sottoscritta alla precedente pagina 7 (cfr allegato 5_copia domanda prot. n° 016643 del 25/06/1987 per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria L. 47/85).

– risposta h –



Il fabbricato costituente il Lotto A e B, destinato a civile abitazione, è sprovvisto di certificato di agibilità.



3. STIMA DEGLI IMMOBILI.

3.1 Premessa.

Poiché non è conveniente ed agevole suddividere il bene pignorato nei quattro lotti A, B, C e D, la loro stima sarà effettuata accorpando il lotto A al lotto B (terreno + fabbricato) ed il lotto C al lotto D (terreni limitrofi).

3.2 Criteri di stima.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale del lotto A e B si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile agli immobili.

Per la valutazione degli appezzamenti di terreno costituenti il lotto C e D si è fatto riferimento solamente al prezzo di mercato corrente nella zona in quanto non è possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

3.2.1 Stima a reddito.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino e dintorni per immobili similari, si fissa

un canone anticipato di € “X” al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € “X” x 12 mesi = € “Y” (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

3.2.2 Valore di mercato.

Tale metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona per immobili e terreni con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione, fertilità e condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non potrebbe sussistere il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

3.3 Stima dei lotti.

Stima a reddito.

Utilizzando il metodo descritto al punto 3.2.1, si fissa per il lotto A e B un canone

mensile anticipato di € 400,00 al netto delle tasse. Pertanto si avrà “canone anticipato” x 12 mesi = “reddito netto annuo”. Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

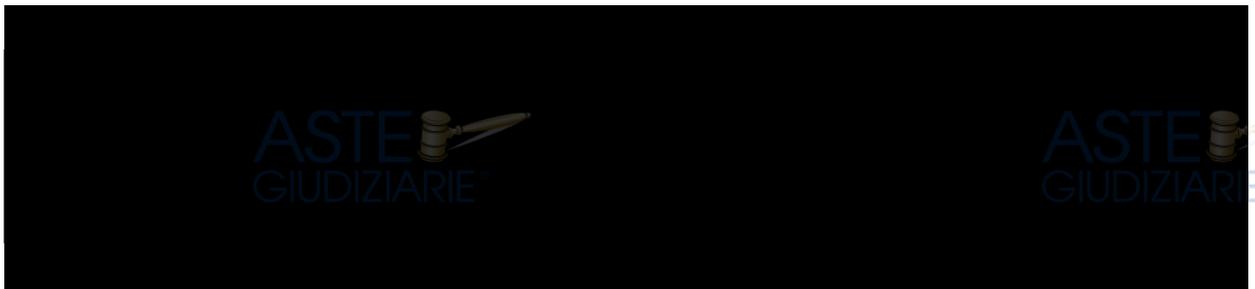
$$V' = \frac{\text{“reddito netto annuo”}}{\text{“tasso di capitalizzazione”}} \times \text{“incidenza spese”}$$



Valore di mercato.

Utilizzando il metodo descritto al punto 3.2.2 e tenendo conto dell’indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona suburbana), fertilità, per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato al m² per i lotti A-B e C-D sono i seguenti (il valore del terreno costituente il Lotto A è maggiore rispetto a quello costituente i Lotti C e D per le sue condizioni di manutenzione, per la presenza della piscina e per l’andamento altimetrico quasi pianeggiante del terreno):

18



Dalla media aritmetica dei due valori V’ e V” si ottiene il più probabile valore venale dell’immobile:



Poiché al valore del lotto A-B dobbiamo sottrarre le spese per ottenere il rilascio della C.E. in sanatoria, pari ad € 1.800,00, e poiché oggetto di pignoramento è solamente la quota pari a 1/2 sia del bene costituente il Lotto A e B, sia di quello costituente il Lotto C e D, si hanno i seguenti valori:

valore di 1/2 del **LOTTO A e B € 69.200,00**

valore di 1/2 del **LOTTO B e C € 8.800,00**

4. RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO.

Riassumendo, oggetto della presente relazione sono i seguenti beni:

LOTTO A e B: 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.T. 19

del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 555, qualità vigneto, classe 3, ettari 1.10.98,

reddito dominicale € 100,30, reddito agrario € 40,12. All'interno di tale terreno, non

più coltivato a vigneto, insiste un fabbricato adibito a civile abitazione, ricoprente

complessivamente una superficie di circa 115,00 m², censito al N.C.E.U. del Comune di

Pachino al fg. 19, p.lla 1698, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 418,33,

piano terra.

Il valore venale di mercato attualmente, decurtato delle spese per ottenere il rilascio

della C.E. in sanatoria e riferito solamente alla quota di 1/2, è di **€ 69.200,00** (euro

sessantanovemiladuecento/00).

LOTTO B e C: 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavuzzi, censito al N.C.T.

del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 737, qualità seminativo, classe 3, are 53.00,

reddito dominicale € 17,79, reddito agrario € 5,47; 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavizzi, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1301, qualità vigneto, classe 3, are 34.90, reddito dominicale € 31,54, reddito agrario € 12,62.

Tenuto conto che l'appezzamento di terreno non è più coltivato a vigneto, il valore venale di mercato attualmente, riferito solamente alla quota di 1/2, è di € **8.800,00** (euro ottomilaottocento/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 _estratto di mappa, visure storiche e planimetria catastale;
- Allegato 2 _planimetria dello stato di fatto dei luoghi;
- Allegato 3 _documentazione fotografica;
- Allegato 4 _copia visure Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 5 _copia domanda per ottenere la C.E. in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

Si allegano altresì:

- A. Allegato A_Copia lettera alle parti per sopralluogo con rapporto di trasmissione fax alla parte creditrice e raccomanda A.R. alla parte debitrice per sopralluogo;
- B. Allegato B_Verbale di sopralluogo;
- C. Copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma avvenuta ricezione email alle parti;
- D. Allegato C_Spese visure conservatoria dei RR.II.;

E. Allegato E_Parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 15 febbraio 2013

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia