



TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 23/2020 R.G.ES.

CREDITORE PROCEDENTE -

DEBITORE -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA

Via Davide Calandra 17 Bis

96017 - Noto (SR)

Cell.3297131267

Email: fabioitaliano@gmail.com

PEC: f.italia@conafpec.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Cultrera Concita

INDICE

Premessa	4
Controllo documentazione ipotecaria e Catastale	8
Operazioni Peritali	9
Svolgimento dell'incarico - Risposta ai Quesiti	10
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	10
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	12
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 coord. G.P.S. dei beni medesimi	12
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni	12
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	16
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)	17
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	17
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	18
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	19

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..... **19**

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.....* **21**

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;*

Conclusioni _____ **29**

Allegati _____ **30**

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILLUSTRISSIMO G.E. DOTT.SSA CULTRERA CONCITA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2020.

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°23/2020 del R.G.E, promossa da “

nei confronti della Sig.ra ‘ ‘’, riceveva incarico di redigere la relazione

di perizia tecnica, riguardante la stima dell'immobile oggetto di pignoramento (Proprietà per 1/1 - immobile in Pachino in Catasto al foglio di mappa 15 particella 7013 sub. 3 e 5 – immobile in Via Massimo D'Azeglio n. 19), al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Il giorno 08 del mese di Ottobre, anno 2020, lo scrivente ha prestato giuramento di rito inviando mezzo PEC comunicazione di accettazione incarico come esperto stimatore dei Beni, a seguito di decreto di nomina del 04/10/2020, emesso dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita.

Lo scrivente, pertanto, veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare.

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;

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 1 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;*
5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;*
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
 - planimetria del bene;*
 - visure catastali relative al bene;*
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*
 - copia dell'atto di provenienza del bene;*
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;*
 - 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. **RIFERISCA** 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. **RIFERISCA** 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, lo scrivente CTU rassegna la presente relazione tecnica.

Dallo studio dei fascicoli di parte dalla documentazione reperita presso i vari uffici, ed in particolar modo dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal 1 in in Pachino, si rileva che l'immobile oggetto di Pignoramento ("Immobile sito in Pachino (SR) in Via Massimo D'Azeglio n. 19, censito nel N.C.U. del Comune di Pachino al foglio di mappa 15 particella 7013 sub. 3 e 5") è di proprietà della sig.ra per l'intero nata a e pervenuto per atto di vendita del

Inoltre dai registri presso la conservatoria di Siracusa, nell'ultimo ventennio risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli;

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo iscritta a Siracusa il giorno 21/11/2007 ai nn. 27892/6553 per euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 per sorte capitale a favore della banca

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del giorno 25/02/2012 Tribunale di Siracusa sezione distaccata di Avola rep. n. 172/2012 trascritto a Siracusa il giorno 21/08/2012 ai nn. 14304/11355

- **DECRETO INGIUNTIVO** del giorno 11/03/2013 Tribunale di Ragusa rep. n. 2257/2013 iscritto a Siracusa il giorno 04/04/2013 ai nn. 5225/591

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del giorno 18/12/2019 Tribunale di Siracusa rep.

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.

Per mezzo del custode, lo scrivente ha ricevuto il contatto telefonico del che previa contatto telefonico si sono fissate le operazioni di sopralluogo per giorno 19/07/2021 alle ore 16:30 con appuntamento direttamente presso l'immobile oggetto di Pignoramento sito nel Comune di Pachino in Via Massimo D'Azeglio n. 19. All'appuntamento giorno 19/07/2021 come già concordato telefonicamente, lo scrivente è

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 17:30 circa; al termine veniva compilato il Verbale di Sopralluogo, sottoscritto regolarmente dal C.T.U., e da tutti i presenti (*cfr. allegato n.1*).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte durante il sopralluogo, e dalla documentazione acquisita presso gli uffici competenti, assunti tutti gli elementi per l'espletamento del mandato, lo scrivente 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>		
unico	Civile Abitazione	Pachino - via Massimo D'Azeglio n. 19 - Piano T-1-2	Foglio 15	P.lla 7013	Sub 3 - 5

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Pachino (SR)	15	7013 - sub 3-5	A/4	1	5,5 vani - 190 mq

Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa

referimento all'estratto di Mappa in allegato (cfr. allegato n. 4), ove gli immobili sono stati

individuati e cerchiati in rosso.

Confina:

- A Nord: con la p.lla 7269;
- A Sud: con cortile di via d'Azeglio;
- A Ovest: con cortile di via d'Azeglio e con le p.lle 7014 e 7015;
- A Est: con via Massimo d'Azeglio;

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;

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria

dell'appartamento, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani degli immobili e

dal sopralluogo effettuato, i dati specificati nell'atto di pignoramento sono conformi alle risultanze catastali. Alla presente si allega idonea planimetria degli immobili redatta dallo scrivente in fase di sopralluogo (cfr. allegato n. 10).

Risultanze Catastali

Lotto Unico

- Abitazione individuata al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 15 Particella 7013 sub. 3 e 5, Categoria A/4 - Via Massimo d'Azeglio n.19, piano terra, primo e secondo, in la quota di 1/1.

Dalle Visure storiche, si rilevano le seguenti variazioni:

Lotto Unico - Immobile in Pachino via Massimo d'Azeglio n. 19 - Foglio 15 p.lla 7013 sub 3 e 5.

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 protocollo n. SR0080363 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28195.1/2014).
3. Variazione del 14/12/2006 protocollo n. SR0156687 in atti dal 14/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44358.4/2006).
4. VARIAZIONE del 17/11/2003 protocollo n. SR0142973 in atti dal 17/11/2003 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 10172.1/2003).
5. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/2003 protocollo n. SR0108583 in atti dal 12/11/2003 (n. 8927.1/2003).
6. VARIAZIONE del 13/08/2002 protocollo n. 51055 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2002 protocollo n. 51055 in atti dal 10/04/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9587.1/2002).
8. VARIAZIONE del 08/06/2001 protocollo n. 78766 in atti dal 08/06/2001 RICLASSAMENTO DI UIU (n. 2600.1/2001).
9. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/01/2001 protocollo n. 2972 in atti dal 10/01/2001 GARAGE LOCALE DEPOSITO ABITAZIONE- UNITA' COLLABENTI (n. 125.1/2001).
10. VARIAZIONE del 06/11/1998 in atti dal 06/11/1998 DIVISIONE FUSIONE (n. C03057.1/1998).

Dalle Verifiche eseguite si riscontrano conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e le risultanze catastali per gli immobili pignorati in termini di individuazione del Foglio di mappa, Particelle, Categoria, Consistenza e vani catastali.

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

<u>LOTTO UNICO</u>	Abitazione individuata al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 15 Particella 7013 sub. 3 - 5, Categoria A/3 - Via M. d'Azeglio n.19, Piano T-1-2.
---------------------------	---

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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

Lotto - "UNICO"

- 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;*

Immobile Abitazione - identificato al Comune di Pachino (SR) al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub. 3 e 5 - Categoria A/4 Classe 1 - Consistenza Vani 5,5 e superficie catastale 190,00 mq. rendita euro 142.03 - via M. d'Azeglio n. 19 - piano T-1-2.

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di stima nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate G.P.S. - Latitudine 36°42'58.45" Nord - Longitudine 15°05'41.48" Est.

- II. **una descrizione complessiva e sintetica dei beni;**

Oggetto del presente pignoramento è un'abitazione al piano terra, primo e secondo in un complesso di case sita nel centro storico della città di Pachino (SR), via Massimo d'Azeglio n. 19.

L'immobile è edificato in zona centrale della cittadina, in affaccio alla viabilità principale; nelle vicinanze sono presenti servizi commerciali, scolastici, di culto, ecc. Realizzato con struttura portante in muratura, con tamponamenti in muratura e facciate finite ad intonaco tinteggiato di

colore chiaro, balconi in aggetto con parapetto realizzato con ringhiera in ferro.

L'immobile di cui trattasi nella presente relazione al momento del sopralluogo risultava abitato

Il bene all'interno si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture di alta qualità; gli infissi interni sono realizzati in legno e vetro al piano terra e primo; gli infissi esterni al piano

secondo sono realizzati altresì con persiane esterne sempre in legno di colore scuro. Le porte

interne sono realizzate in legno, la pavimentazione è realizzata in mattoni di ceramica mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura

colorata. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate

risultano finite con strato d'intonaco minerale di colore chiaro. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in buone condizioni d'uso e tutti verosimilmente allacciati alle

pubbliche reti. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento nelle camere

principale composto da condizionatori aria/aria.

Il bene presenta i seguenti ambienti;

Al piano terra è presente un ingresso, con vano scala di 15.00 mq circa;

Al piano primo e presente un vano disimpegno, un vano cucina di circa 20.00 mq circa, il vano bagno di circa 8.00 mq e un vano soggiorno di 28.00 mq circa;

Al piano secondo sono presenti due stanze da letto rispettivamente di 18.00 e 20.00 mq circa, una cabina armadio di 10.00 mq circa e un bagno con lavanderia di 8.00 mq circa oltre ai due balconi di 12.00 e 6.00 mq ciascuno..

Terrazzo. è inoltre presente un piccolo terrazzo di 15 mq circa.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
PIANO TERRA					
ingresso compreso vano scala	15.00	100%	15.00	buono	--
PIANO PRIMO					
Disimpegno	5.00	100%	5.00	buono	est
Cucina	20.00	100%	20.00	buono	nord
Soggiorno	28.00	100%	28.00	buono	nord
Bagno	8.00	100%	8.00	buono	est
PIANO SECONDO					
Disimpegno	5.00	100%	5.00	buono	est
Letto	18.00	100%	18.00	buono	est
Letto	20.00	100%	20.00	buono	Nord/est
terrazzo	15.00	35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	5.25	buono	Est-ovest
Cabina armadio	10.00	100%	10.00	buono	Nord-sud
Wc + Lav.	8.00	100%	8.00		
Balcone piano 2	12.00	25% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	3.00	buono	Est-ovest
Balcone piano 2	6.00	25% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	1.25	buono	sud
Superficie Muraria piano Terra	8.70	100%	8.70	buono	--
Superficie Muraria piano Primo	18.50	100%	18.40	buono	--
Superficie Muraria piano Secondo	18.50	100%	18.40	buono	--
SUPERFICIE COMMERCIALE totale Immobile foglio 15			mq 192.00		
p.lla 7013 sub. 3 e 5					

Inoltre, lo scrivente fa notare come l'immobile pignorato individuato al foglio di mappa 15 p.la 7013 sub 3 e 5 rappresenta nella realtà l'intero piano secondo, l'intero piano primo ed il vano scala al piano terreno. Proprio al piano terra, sono presente due aperture sul vano scala che mettono in comunicazione lo stesso con due vani rispettivamente di 28.00 mq ciascuno.

- il primo vano ubicato subito dopo l'ingresso sul lato sinistro è identificato in catasto al foglio di mappa 15 p.la 7013 sub. 2 e messo in comunicazione con il vano scala per mezzo di una porta; detto locale è individuato catastalmente come C/2 (magazzino/locale di deposito), di fatto è presente un vano adibito a soggiorno con adiacente un piccolo vano adibito a ripostiglio.

- il secondo vano ubicato subito dopo l'ingresso sul lato destro è identificato in catasto al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub 1 e messo in comunicazione con il vano scala per mezzo di una porta; detto locale è identificato in catasto come C/6 (Rimessa e Autorimessa), di fatto è presente un vano garage quasi interamente soppalcato ove sotto viene utilizzato come garage con accesso diretto dalla strada Via M. d'Azeglio, mentre sopra è stato realizzato un vano ove sono presenti attrezzature per attività fisica.

Detto ciò, lo scrivente, nel paragrafo dedicato alla valutazione dell'immobile, procederà alla stima dell'immobile identificato in catasto al comune di Pachino al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub. 3 e 5, (come da atto di pignoramento); nello stesso momento effettuerà una stima parallela inglobando anche questi due vani identificati in catasto al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub. 1 e 2. E' possibile osservare quanto detto nell'allegato n. 10.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Immobile in catasto al fogli odi mappa 15 p.la 7013 sub 2.					
Magazzino (C/2)	28.00	100%	28.00	buono	ovest
Sup. Muraria	3.00	100%	3.00	buono	
Immobile in catasto al fogli odi mappa 15 p.la 7013 sub 1.					
Rimessa/Autorimessa (C/6)	28.00	100%	28.00	buono	est
Sup. Muraria	4.00	100%	4.00	buono	
SUPERFICIE COMMERCIALE totale Immobile foglio 15 p.la 7013 sub. 1 e 2.			mq 63.00		

Stato Di Manutenzione Dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava rifinito in ogni sua parte, sia internamente che esternamente con rifiniture di buona e alta qualità. Dal punto di vista statico e strutturale, non

si riscontravano lesioni o tracce di dissesto per cui si può ritenere l'immobile idoneo all'uso abitativo.

Regolarità Urbanistica.

L'immobile oggetto della presente relazione, da analisi documentale e da indagini fatte presso gli uffici competenti, è stato realizzato in data antecedente al 1967, come dichiarato anche nell'atto di acquisto che si allega (cfr. allegato n.8). Inoltre, lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il comune di Pachino con richiesta documentale in merito alle Licenze/Concessioni ed altro, fatta in data 02/04/2021 con protocollo n. 8376. In risposta, l'ufficio tecnico Comunale - settore IV, fatte le dovute ricerche comunicava di non aver riscontrato né tantomeno sono state rilasciate Licenze, Concessioni, Agibilità per l'immobile oggetto di Pignoramento.

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;

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in . 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. in data 16/11/2020, presentava istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate chiedendo di verificare la presenza di contratti d'affitto, di comodato o altra forma di cessione di beni in riferimento a tutti gli immobili inseriti nell'atto di Pignoramento.

Da indagini approfondite, non si evince la presenza di terze persone, come affittuari o comodatari del bene Pignorato. (cfr. allegato n.6).

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli atti, per l'immobile in esame si rilevano dal sottoscritto le seguenti provenienze nel ventennio precedente.

l'immobile sopra descritto per la quota di 1/1 della piena proprietà quale bene personale è pervenuto per atto di Compravendita a rogito

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);***

Nessun Vincolo.

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***

- Nessun Vincolo

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

Dallo studio della relazione Notarile e dalla Visura Ipotecaria, si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo iscritta a Siracusa il giorno 21/11/2007 ai nn. 27892/6553 per euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 per sorte capitale a favore della banca

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del giorno 25/02/2012 Tribunale di Siracusa sezione distaccata di Avola rep. n. 172/2012 trascritto a Siracusa il giorno 21/08/2012 ai nn.

- **DECRETO INGIUNTIVO** del giorno 11/03/2013 Tribunale di Ragusa rep. n. 2257/2013 iscritto

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del giorno 18/12/2019 Tribunale di Siracusa rep.

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, il sottoscritto C.T.U., in data 02/04/2021 presentava istanza di "Accesso agli Atti" presso gli uffici competenti del Comune di Pachino (SR), a seguito delle quali veniva rilasciata una comunicazione ove dicevano che dalle ricerche fatte presso gli atti d'ufficio non si riscontrano Richieste di Concessioni edilizie né tantomeno sono state rilasciate Licenze, Concessioni, Sanatorie e Agibilità per l'immobile oggetto di stima (cfr. allegato n. 7).

Pertanto per l'immobile oggetto di pignoramento non è presente nessuna documentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Pachino perché trattasi di immobile realizzato in data antecedente al 1967.

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile non è stato rilasciato nessun *Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'immobile*.

- VII. **In caso di irregolarità urbanistica o edilizia al 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;**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Pachino, il sottoscritto CTU rileva che per l'**Immobile oggetto di stima** non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità e/o Agibilità*, per la cui regolarizzazione si stima un costo di € 1.000,00.

- 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;**

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA.

(Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per

l'immobile oggetto di stima (immobile in Pachino foglio 15 p.lla 7013 sub. 3 e 5) non è stato mai

prodotto A.P.E.

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VAI ALLA PAGINA

- Registrazione nuovi certificatori
- Abilitazione certificatori iscritti
- Visura APE
- Consultazione Dati
- Elenco Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

- Caricamento APE
- Elenco APE

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *

TLIFBA84B17F943X

Provincia *

Siracusa

Comune *

Pachino

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *

15

Particella *

7013

Subalterno

5

Cerca

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VAI ALLA PAGINA

- Registrazione nuovi certificatori
- Abilitazione certificatori iscritti
- Visura APE
- Consultazione Dati
- Elenco Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

- Caricamento APE
- Elenco APE

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *

TLIFBA84B17F943X

Provincia *

Siracusa

Comune *

Pachino

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *

15

Particella *

7013

Subalterno

3

Cerca

In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE attraverso le nuove procedure di redazione presso la nuova piattaforma APE-SICILIA (<https://www.apesicilia.enea.it/>) deposito contestualmente alla relazione di stima come allegato (cfr. allegato n. 9).

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;**

Considerando quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU ha provveduto alla definizione della superficie commerciale del bene, come mostrato nella tabella successiva. Per la determinazione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di portali nazionali come (Borsinoimmobiliare.it), nonché da banche dati (OMI – Agenzia delle Entrate) e così via.

L'unità Immobiliare da stimare è così definita:

“Abitazione identificata nel N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub. 3 e 5 – Categoria A/4 zona cen. 1 Classe 1 – Consistenza Vani 5,5 e superficie catastale 190,00 mq. – rendita euro 142.03 – via Massimo d’Azeglio n. 19 piani T-1-2.

Caratteristiche metrico dimensionali.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
PIANO TERRA					
ingresso compreso vano scala	15.00	100%	15.00	buono	--
PIANO PRIMO					
Disimpegno	5.00	100%	5.00	buono	est
Cucina	20.00	100%	20.00	buono	nord
Soggiorno	28.00	100%	28.00	buono	nord
Bagno	8.00	100%	8.00	buono	est
PIANO SECONDO					
Disimpegno	5.00	100%	5.00	buono	est
Letto	18.00	100%	18.00	buono	est
Letto	20.00	100%	20.00	buono	Nord/est
terrazzo	15.00	35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	5.25	buono	Est-ovest
Cabina armadio	10.00	100%	10.00	buono	Nord-sud
Wc + Lav.	8.00	100%	8.00		
Balcone piano 2	12.00	25% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	3.00	buono	Est-ovest
Balcone piano 2	6.00	25% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	1.25	buono	sud
Superficie Muraria piano Terra	8.70	100%	8.70	buono	--
Superficie Muraria piano Primo	18.50	100%	18.40	buono	--
Superficie Muraria piano Secondo	18.50	100%	18.40	buono	--
SUPERFICIE COMMERCIALE totale Immobile foglio 15 p.IIa 7013 sub. 3 e 5			mq 192.00		

Come specificato nei paragrafi precedenti, di seguito si riportano anche le caratteristiche dimensionali dei due vani, che non sono oggetto di pignoramento, ma che lo scrivente in fase di sopralluogo ha ritenuto necessario valutare visto il collegamento strutturale con l'immobile principale oggetto di pignoramento, anch'essi di proprietà «

"Immobile identificati nel N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al foglio di mappa 15 p.lla 7013

- sub. 2 Categoria C/2 zona cen. 1 Classe 1 - Consistenza 26 mq. - rendita euro 56.40 - via Massimo d'Azeglio n. 21 piani T.
- sub. 1 Categoria C/6 zona cen. 1 Classe 1 - Consistenza 28 mq. - rendita euro 75.20 - via Massimo d'Azeglio n. 17 piani T.

Caratteristiche metrico dimensionali.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Immobile in catasto al fogli odi mappa 15 p.lla 7013 sub 2.					
Magazzino (C/2)	28.00	100%	28.00	buono	ovest
Sup. Muraria	3.00	100%	3.00	buono	
Immobile in catasto al fogli odi mappa 15 p.lla 7013 sub 1.					
Rimessa/Autorimessa (C/6)	28.00	100%	28.00	buono	est
Sup. Muraria	4.00	100%	4.00	buono	
SUPERFICIE COMMERCIALE totale Immobile foglio 15			mq 63.00		
p.lla 7013 sub. 1 e 2.					

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.**

Le procedure di stima utilizzate per determinare il più preciso valore di mercato del bene sono: quello Sintetico Comparativo con la quale i beni da stimare vengono comparati ad altri beni simili di cui siano noti i prezzi di mercato, e quello per Capitalizzazione dei Redditi detto anche Stima Analitica.

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.

Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020

Provincia: SIRACUSA - **Comune:** Pachino.

Fascia/zona: Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRIESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO

-Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 3

Destinazione: Residenziale

ZONA

TIPO ABITAZIONE	Civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min. [€/mq]	650,00
VALORE Max. [€/mq]	850,00

MAGAZZINO/BOX

Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020

Provincia: SIRACUSA - **Comune:** Pachino.

Fascia/zona: Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRIESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO

-Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 3

Destinazione: Residenziale

ZONA

IMMOBILE	Magazzino/Box
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min. [€/mq]	370,00
VALORE Max. [€/mq]	500,00

Fonti indirette.

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

ABITAZIONE

VALORE min. [€/mq] 1.200,00

VALORE Max. [€/mq] 1.400,00

MAGAZZINO/BOX

VALORE min. [€/mq] 500,00

VALORE Max. [€/mq] 650,00

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

- € 1.300,00 al mq di superficie per l'abitazione;
- € 600,00 al mq di superficie per la parte di magazzino e Box;

Abitazione

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

$$192,00 \text{ [mq]} \times 1.300,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ 246.600,00 Euro}$$

Magazzino/Box

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

$$63,00 \text{ [mq]} \times 600,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ 37.800,00 Euro}$$

In definitiva si ottiene il seguente valore di stima Sintetica

Abitazione € 249.600,00 Euro

Magazzino/Box € 37.800,00 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 simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese come di seguito indicati.

Abitazione – Immobile in catasto al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub 3 e 5

Valore min. = 2.70 €/mq x mese – Valore max. = 3.70 €/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 [4,00 €/mq];

applicando il valore prescelto si ottiene:

$$192,00 \text{ [mq]} \times 4,00 \text{ [€/mq]} = 768,00 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 768,00 x 12 mesi = 9.216,00 €/annuo Lordi.

$$\text{- Spese medie annue } S = 25\% \times R = 25\% \times 9.216,00 = \mathbf{2.304,00 \text{ €}}$$

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$9.216,00 \text{ €} - \text{€ } 2.304,00 = \mathbf{6.912,00 \text{ €/annuo.}}$$

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 3,80% si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\mathbf{\text{€ } 6.912,00 : 0,038 = \text{€ } 181.894,74}$$

Magazzino/Box – Immobile in catasto al foglio di mappa 15 p.lla 7013 sub 1 e 2

Valore min. = 1.50 €/mq x mese – Valore max. = 2.10 €/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 [2,50 €/mq];

applicando il valore prescelto si ottiene:

$$63,00 \text{ [mq]} \times 2.50 \text{ [€/mq]} = 157,50 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 157,50 x 12 mesi = 1.890,00 **€/annuo Lordi.**

- Spese medie annue S = 25% * R = 25 % * 1.890,00 = **472,50 €**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$1.890,00 \text{ €} - 472,50 = \mathbf{1.417,50 \text{ €/annuo.}}$$

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 3,80% si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\mathbf{€ 1.417,50 : 0,038 = € 37.302,63}$$

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

Abitazione

Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 249.600,00

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 181.894,74

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

$$[\text{€ } 249.600,00 + \text{€ } 181.894,74] / 2 = \mathbf{\text{€ } 215.747,37}$$

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

Rilascio certificato di Agibilità	€ 1.000,00
TOTALE COSTI	€ 1.000,00

$$\text{€ } 215.747,37 - \text{€ } 1.000,00 = \mathbf{\text{€ } 214.747,37 \approx \text{€ } 215.000,00}$$

Pertanto il **valore finale** di stima per l'unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa

15 p.lla 7013 sub.3 e 5 oggetto di Pignoramento è il seguente;

€ 215.000,00
Duecentoquindicimilaeuro/00

Infine, come già più volte detto in precedenza, lo scrivente determina il valore di stima anche dei due vani al piano terra, collegati al vano scala (individuati in catasto al foglio di mappa 15 di

Pachino p.lla 7013 sub 1 e 2 non oggetto di Pignoramento).

Di seguito si riporta il valore di stima dei due vani sopra descritti.

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

Magazzino/Box

Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 37.800,00

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 37.302,63

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

$$[€ 37.800,00 + € 37.302,63] / 2 = € 37.551,32 \approx 38.000,00$$

Pertanto il **valore finale** di stima per l'unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa

15 p.lla 7013 sub.1 e 2 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO è il seguente;

€ 38.000,00
Trentottomilaeuro/00

Conclusioni

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 19/08/2021

IL CTU

Dott. Agr.mo Fabio Italia