

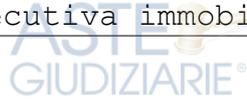


TRIBUNALE DI SIRACUSA



Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **230/2024 R.E.I.**



contro

OMISSIS



RELAZIONE DI PERIZIA

TECNICO-ESTIMATIVA

C.T.U. Arch. Francesco Infantino



Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC francesco.infantino@archiworldpec.it)



Palazzolo Acreide, 10/01/2025



Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 07/09/2024, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 12/09/2024, si prega di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa da UNICREDIT S.P.A, rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Fioretti con studio in Roma (RM), Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9, nei confronti del signor **OMISSIS** nato a **OMISSIS** (SR) il **OMISSIS** e residente a **OMISSIS** in via **OMISSIS**.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere 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. provvedere alla formazione, ove opportuno, di uno

o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla ne-

cessità di frazionamento e sui relativi costi,

avuto riguardo, in particolare, alla disciplina

delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante se-

zioni 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 in-

terno), dei dati catastali, delle eventuali per-

tinenze 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;

specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di

esito positivo indicare:

• 1 Il contenuto della convenzione (producendola



in atti nel fascicolo telematico della procedura);

- 2 la trascrizione della convenzione;

- 3 i limiti indicati nella convenzione (ad es.

il prezzo massimo di cessione, il divieto di

alienazione, vendibilità riservata solo ad al-

cuni soggetti, prelazione in favore dello IACP

ecc.,);

- 4 la sussistenza di affrancazione trascritta

(ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della

l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modi-

ficata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.

119);

- 5 i costi dell'affrancazione dei vincoli (li-

quidandolo ai sensi del regolamento di cui al

Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020

n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Fi-

nanze per la determinazione del corrispettivo

per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo

di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 resteranno a carico dell'acqui-

rente, 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 asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter 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;

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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 urbani-



stica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso,

previa acquisizione o aggiornamento del certifi-

cato di destinazione urbanistica previsto dalla

vigente normativa; la verifica dell'esistenza di

vincoli di qualunque natura (es. storico, arti-

stico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione

del vincolo in ipotesi riscontrato;

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 ve-

rifica 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 sana-

toria e le eventuali oblazioni già corrisposte o

da corrispondere; in ogni altro caso, la verifi-

ca, ai fini della istanza di condono che l'aggiu-

dicatario 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, com-



ma 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 ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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

do reflui energetici del processo produttivo non

altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali

non residenziali sprovvisti di impianti di clima-

tizzazione; d) i fabbricati isolati con una su-

perficie utile totale inferiore a 50 metri qua-

drati; 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 uti-

lizzo standard non prevede l'installazione e

l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione,

quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multi-

piano, depositi, strutture stagionali a protezio-

ne degli impianti sportivi, fatto salvo quanto

disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a

luoghi di culto e allo svolgimento di attività

religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobi-

le, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la

stima;

- il valore per metro quadro e il valore com-



plessivo;

- 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;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto



già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso della 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.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto la visura aggiornata del bene oggetto di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c) per identificare correttamente l'immobile e presso



l'ufficio Urbanistico di Pachino, nel quale territorio il bene ricade, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo nell'immobile in questione, secondo gli accordi con il custode, avvocato Gaetano Scifo, fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **25/09/2024** alle ore **10:00** (allegato 2).

Al sopralluogo presenziava il signor **OMISSIS** nonché il custode avvocato Gaetano Schifo.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine il custode ha redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti presenti (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

I.+ II. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento e accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e dei

dati catastali:

Il bene pignorato è stato esattamente individuato nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°3047 di repertorio, del 17/06/2024, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 08/07/2024); tale bene consiste in;

a) unità immobiliare ad un livello sita in Pachino, via Vesuvio 56, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 10, particella 1483 sub 2 (piano T), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, Superficie Catastale 78 mq, rendita €. 180,76,

III. Formazione di lotti di vendita:

Il bene oggetto della presente relazione, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti eseguiti, si può considerare un **unico** lotto di vendita.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

L'unità immobiliare in oggetto, identificato come "LOTTO UNICO", è formato da un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro piani, sito in via Vesuvio n°56, nel comune di Pachino. Il fabbricato confina; sul lato nord con la via S. Buggea, sul lato est con altra proprietà, sul lato ovest con terrapieno e sul lato sud con la via Vesuvio dalla quale si ha accesso al magazzino.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.:

latitudine 36,720424°, longitudine 15,090972°,

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliari catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 10, particella 1483 sub 2 (piano T), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, Superficie Catastale 78 mq, rendita €. 180,76,

Costruttivamente il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cementizio gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa. Le tramezzature interne

	sono realizzate con laterizi forati disposti su	
	un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.	
	Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con	
	intonaco di tipo civile.	
	In riferimento alla rispondenza degli impianti alla	
	vigente normativa si relaziona quanto segue.	
	L'unità immobiliare è fornita degli impianti; elet-	
	trico, idrico e fognario.	
	Gli impianti elettrici risultano funzionati.	
	Il magazzino ha un'ingresso direttamente dalla	
	strada pubblica tramite una piccola rampa carrabile	
	che permette il superamento del dislivello rispetto	
	alla quota stradale.	
	Internamente è formato da un unico vano avente due	
	porte-finestre in ferro con relative avvolgibili	
	che si affacciano sulla via S. Buggea.	
	L'altezza interna utile del vano è di ml. 3,70,	
	esso risulta rifinito in ogni suo aspetto, avente	
	pavimentazione in scaglietta di buona qualità.	
	Non è presente impianto di riscaldamento invernale.	
	La superficie lorda è di mq. 89,40, quella utile è	
	pari a mq. 79,54.	
	Si riporta di seguito la tabella relativa al calco-	
	lo della superficie commerciale ragguagliata com-	
	plessiva.	



DEPOSITO:

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
DEPOSITO			
PIANO TERRA			
vano deposito	79,54	1,0	79,54
SOMMANO			79,54

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, per intero del sig. **OMISSIS** secondo l'atto di compra-vendita stipulato in data 22/03/1991, repertorio n° 15239, dal Notaio Concetta Messina (allegato 5), trascritto il 27/03/1991 ai nn. 57791/4702.

Esso è attualmente occupato dallo stesso su indicati proprietario.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

• domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

• altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.;

• ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **22/11/2011**, Registro Particolare n. **3419** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **31.503,87**, ipoteca a favore di REGIONE SICILIANA - Assessorato al Lavoro - Previdenza Sociale - Formazione Professionale ed Emigrazione

di euro **47.255,81** su:

- fabbricato censito nel Comune di Pachino, via Vesuvio n°56 al foglio 10 particella 1483 sub2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

ISCRIZIONE CONTRO del **23/11/2004**, Registro Particolare n. **7773** - Ipoteca legale, ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 derivante da concessione a garanzia di debito.

Debito di euro **91.030,69**, ipoteca a favore di MON-



TEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di euro **182.061,38** su:

- fabbricato censito nel Comune di Pachino, via Ve-

suvio n°56 al foglio 10 particella 1483 sub2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

- trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **21/06/2006**, Registro Parti-

colare n.**9177** - Atto esecutivo o cautelare - verba-

le di pignoramento immobili.

Pignoramento immobili trascritto a favore di; BANCO

DI SICILIA S.p.A, con sede a Palermo (PA), C.F.

05102070827, del seguente immobile:

- fabbricato censito nel Comune di Pachino, via Ve-

suvio n°56 al foglio 10 particella 1483 sub2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

TRASCRIZIONE CONTRO del **08/07/2024** - Registro Gene-

rale n.**13384**, Registro Particolare n.**10635** - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili n°3047 di repertorio del 17/06/2024.

Pignoramento immobili trascritto a favore di; UNI-

CREDIT S.p.A, con sede a Milano (MI), piazza Gal

Aulenti n°3, C.F. 00348170101, del seguente immobi-

le:

- fabbricato censito nel Comune di Pachino, via Ve-

suvio n°56 al foglio 10 particella 1483 sub2,

contro; **OMISSIS**, nato a **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

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: *nessuno*,

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio*,
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna*,
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna*.

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Pachino, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- immobile in Pachino, foglio 10, particella 1483;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 6) si evince quanto segue.

L'immobile censito in catasto al foglio **10** particella **1483**, ricade in zona "B" del Piano Regolatore

Generale che comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate. Tale area è assoggettata alle seguenti definizioni, norme e parametrizzazioni edilizi:

- La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni

sul preesistente allineamento stradale.

- La densità edilizia massima sarà di mc./mq.5.

- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) per lotti aventi una superficie non superiore

a mq.120, la densità fondiaria max sarà di 9 mc./mq. l'altezza max ml. 11,00;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiore a mq.200,

il volume max consentito è di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di ml.11,00.

c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq.1.000 e per quelle superiori se provvisti di urbanizzazione primaria.

- Mantenimento tipologie esistenti, previa demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti, o edifici a schiera o edifici isolati.

- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti metri 10,00.

- Distanza minima dai confini: aderenza, nel caso di distacco non inferiore a ml.10,00 fra le costruzioni.

- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta, ed in ogni caso non superiore a ml.11,00. La larghezza della strada va misurata dal fronte del fabbricato (anche se arretrato rispetto all'allineamento stradale) al ciglio opposto.

- Piani fuori terra, massimo tre (3).

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Pachino

hanno portato alla luce l'esistenza di due

Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili; il primo, n° 926/75 del 03/03/1976, per la costruzione di un fabbricato per deposito e per civile abitazione, il

secondo n°331/76 del 08/05/1976 di modifica al progetto n°926/75(allegati 7a, 7b).

Successivamente alla presentazione della planimetria catastale avvenuta in data 21/09/1985 è stato eliminato il w.c.

A tal riguardo sarà necessario presentare una pratica edilizia per sanare la difformità urbanistica e ripresentare presso l' Agenzia delle Entrate nuovo modello Docfa conforme allo stato attuale.

Quindi si dovrà predisporre una pratica edilizia per sanare la mancanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, che comporterà la sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00, secondo il comma 5, art.

3 della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (recepimento del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. n° 380 del 06/06/2001), oltre ai costi e spese tec-

niche per la redazione e presentazione di detta pratica edilizia presso lo Sportello Unico Edilizio del comune di Pachino.

VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, essendo un deposito, non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde

pervenire ad un plausibile valore di mercato del

bene pignorato si sono utilizzati i seguenti metodi:

1) Criterio di stima per valori comparativi;

2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 8).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa

dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di

compravendita nel mercato immobiliare locale, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trovano. Viene adottato come valore unitario di ri-

ferimento il metro quadrato (mq.): tale valore do-

vrà altresì tenere in debita considerazione tutte

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

cespite in esame relativamente alla sua ubicazione,

accessibilità, appetibilità commerciale, stato di

manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A

tale scopo è stata personalmente condotta dal

C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'at-

tenta indagine di mercato su immobili aventi carat-
teristiche costruttive, tipologiche, espositive e

manutentive simili a quello in esame che ha condot-

to in definitiva a risultati pressoché omogenei; è

bene precisare che tale valutazione non è stata ac-
cettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e

sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata,

il valore di mercato dell'unità edilizia è stato

rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato al-

l'effettivo valore commerciale che esso possiede:

questo lo si è ottenuto applicando una serie di

coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di
tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato**

per la parte edificata pari a circa 850,00 €/mq. di

superficie utile (somma tra superficie residenziale

ragguagliata e superficie non residenziale al 50%

della sua reale estensione). Sommando la superficie

utile ragguagliata dei vani che compongono il fab-

bricato, il 50% della superficie non residenziale

ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava; una

superficie di **79,54 mq. di superficie commerciale**

edificata ragguagliata.

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

850,00 €/mq. x 79,54 mq. = €. 67.609,00.

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre



	i muri in comunione vengono computati nella misura	
	massima del 50% fino ad uno spessore massimo di	
	25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune	
	schede di rilevazione, relative ad unità con desti-	ASTE GIUDIZIARIE®
	nazione residenziale che siano oggetto di dinamiche	
	di mercato.	
	I valori unitari di mercato sono espressi in euro/	
	mq e possono far riferimento alla superficie netta	ASTE GIUDIZIARIE®
	(N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazio-	
	ne e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o	
	scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio	
	(allegato 9) risulta che il valore di mercato; in	ASTE GIUDIZIARIE®
	euro/mq per magazzini ubicati nel comune di Pachino	
	in stato conservativo normale in zona centrale	
	oscilla tra un valore min di 335 €/mq ed un valore	
	max di 490 €/mq , in riferimento alla superficie	
	lorda commerciale di 89,40 mq. così come da grafico	
	esplicativo (allegato 8).	
	Essendo buono lo stato di conservazione dell'immo-	ASTE GIUDIZIARIE®
	bile ed ottimo il contesto di ubicazione si decide	
	di utilizzare come valore di riferimento quello	
	max., €/mq 490,00	
	Per cui un valore di:	
	Magazzino (superficie lorda commerciale)	
	490,00 €/mq. x 89,40 mq. = €. 43.806,00.	



Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sul bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 9) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica; per magazzini un **valore min** di **1,6 €/mq** ed un **valore max** di **2,4 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di 89,40 mq. così come da grafico esplicativo (allegato 8).

Visto le buone condizioni in cui si trova l'immobile ed un buon potenziale di locazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max..

Immobile: €/mq **2,4**

Per cui un valore di locazione pari a:

$$2,4 \text{ €/mq.} \times 89,40 \text{ mq.} = \text{€} . 214,56,$$

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

$$\text{Fitto mensile } R_m \text{ lordo} = 214,56 \text{ €/mese,}$$

$$\text{Saggio annuo di capitalizzazione } r = 4\%$$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 214,56 \cdot 12 / 0,04 = 2.574,72 / 0,04 = \text{€}.$$

64.368,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per valori compara-
tivi:

€. 67.609,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-
servatorio del Mercato Immobiliari:

€. 43.806,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-
bile attraverso i canoni di locazione:

€. 64.368,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-
ri, risulta:

Valore Capitale Medio $(\text{€} . 67.609,00 + \text{€} . 43.806,00$
 $+ \text{€} . 64.368,00) / 3 = \text{€} . 58.594,33.$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 58.594,33

A detto valore capitale non vanno praticate detra-
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-
liarità del bene esecutato e dunque, è da conside-

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

rasi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 58.594,33

A tale valore vengono infine detratti;

- la sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 per mancata presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche necessari per la pratica edilizia da trasmettere presso in comune di Pachino che sommariamente ammontano a €. 1.500,00 circa.

Dette detrazioni sono pari a: €. 1.000,00 + €.

1.500,00 = €. 2.500,00

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'immobile**, è

pari a: €. 58.594,33 - €. 2.500,00 = €. 56.094,33

che viene approssimato per eccesso a **€. 56.100,00**

(diconsi **euro cinquantaseimilacento virgola zero**).

X. Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti

di superficie:

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

INTERA PERIZIA

Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle detrazioni, del bene oggetto della presente procedura si ha;

€. 58.594,33

che al netto delle; detrazioni, arrotondamenti e quote indivise risulta;

€. 56.100,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti documenti:

- ♣ Visura storica catastale dell'immobile aggiornata alla data del 13/09/2024 (allegato 1a), estratto di mappa (allegato 1b), Planimetria catastale (allegato 1c),
- ♣ Convocazione di sopralluogo alle parti, tramite comunicazione del custode del 13/09/2024 (allegato 2).



❖ Documentazione fotografica del bene pignorato (allegato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 25/09/2024 (allegato 4),

❖ Atto di provenienza del bene (allegato 5),

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto

dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di Pachino (allegato 6),

❖ Titoli Edilizi (allegati 7a, 7b),

❖ Grafico esplicativo (allegato 8),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Pachino, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 9),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (allegati 10a, 10b).

Palazzolo Acreide, 10/01/2025

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino