

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n: **311/2006**

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Artino**

contro:  **██████████** residente a **F. ██████████**  
**██████████**

promossa da: **Cooperativa Agricola Aurora** con sede in **Pachino** nella  
**c.da Scivolaneve snc**

PREMESSA

In data **18 dicembre** dell'anno **2007 (duemilasette)** Il sottoscritto dott. Ing. **Scivoletto Salvatore** nato a **Siracusa** il **28.06.1977** e residente nella via **Ruggero Settimo n. 61 - 96018 Pachino (SR)** esercente nella provincia di Siracusa con studio professionale sito nella via **F. Garrano n. 206 - 96018 Pachino (SR)**, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al N. **1702 sez. A**, in data **08.11.2007** veniva nominato dal **Giudice dell'Esecuzione dott. Artino C.T.U.** per la stima dei beni immobili pignorati al **Sig. ██████████** **██████████**, procedimento n° **311/2006** promosso dalla **Cooperativa Agricola Aurora**.

In presenza del dott. Artino, nell'udienza del **18.12.2007**, lo scrivente ha prestato giuramento in qualità di esperto per redigere una perizia tecnica nella quale, oltre a stabilire il giusto valore degli immobili pignorati, si risponda 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 dei beni pignorati;
- c.** accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- d. verifichi l'esistenza di formalità vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 dei beni 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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie: accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

**LOTTO 1: Garage sito in cortile di via Mantova snc – 96018 Pachino (SR) distinto al N.c.f. al foglio 10 p.lla 2399 sub 2**

**quesito a) - b)**

L'immobile oggetto del pignoramento è un garage facente parte integrante di una palazzina posta tra la via F.lli Rosselli n. 17 e il cortile di via Mantova nel centro urbano di Pachino (SR), più precisamente nella zona est dell'abitato nei pressi della chiesa di San Giuseppe.

Nella zona, non servita da mezzi pubblici così come l'intero paese, esistono numerosi servizi tra cui: un bar, un istituto di credito, un tabaccaio, un grande supermercato, una parrocchia con campetti sportivi e molti altri esercizi commerciali che mediamente distano dalla unità immobiliare oggetto della presente mt 150.

Il fabbricato, così come accertato dalla documentazione acquisita, presenta una struttura intelaiata con travi e pilastri, solai latero-cementizi gettati in opera e rispetta la normativa antisismica. Il fabbricato presenta un solo piano fuori terra oltre al torrino vano scala.

Un aspetto ritenuto rilevante e rinvenuto in fase di sopralluogo, è il fatto che l'accesso carrabile dal cortile di via Mantova è inibito al passaggio di autoveicoli in quanto non asfaltato e quindi non praticabile; alla data del sopralluogo il cortile si presentava ricoperto da erbacce e vegetazione spontanea.

Il garage, così come rilevato dal sopralluogo, misura 3.40 m x 4.85 m per un totale di 16.50 m<sup>2</sup>. Il garage ha una altezza di 3.20 m. L'apertura carrabile posta sul cortile di via Mantova presenta una luce netta pari 2.60 m. L'infisso montato è in alluminio anodizzato con apertura a compasso diviso in n. 4 ante di cui due (quelle centrali) provviste di sistema di oscurazione con sportelli; le pareti verticali così come il soffitto presentano intonaci a base di gesso. L'impianto elettrico, facente parte integrante dell'impianto dell'appartamento, si presenta in buono stato di efficienza.

L'altro accesso al garage avviene tramite una porta in legno tamburato che dal disimpegno dell'appartamento porta al garage. La pavimentazione del garage è in gess porcellanato di media qualità così come i battiscopa.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Pachino (conc. N. 138/94): al garage è stata sottratta una superficie pari a 5.94 m<sup>2</sup> a vantaggio di un WC e di un piccolo disimpegno. I vani descritti sono stati ricavati con la realizzazione di tramezzature in laterizi forati; il WC ricavato è privo di aerazione naturale e misura 1.90 m x 1.60 m.

L'immobile pignorato confina con: a nord-est con cortile su via Mantova, a sud-est con proprietà di [REDACTED] (fratello dell'esecutato), a sud-ovest con l'appartamento di proprietà dell'esecutato, a sud-ovest con l'appartamento di proprietà dell'esecutato.

L'unità oggetto della presente risulta essere censita al N.c.f. così come di seguito indicato:

Foglio: **10 del comune di Pachino**  
Particella: **2399**  
Sub: **2**  
Zona censuaria: **1**  
Categoria: **C/6**  
Classe: **3**  
Consistenza: **20 m<sup>2</sup>**  
Superficie catastale: **25**  
Rendita **€ 73.34**



Ebbene ribadire che la difformità rinvenuta in sede di sopralluogo circa le dimensioni del garage è presente anche nella documentazione catastale ovvero nella planimetria catastale del garage che risulta in atti di dimensioni maggiori a quelle rilevate in fase di sopralluogo.

Si precisa inoltre che nell'estratto di Mappa del **foglio 10/B di Pachino** non è inserito il tipo mappale del **24/01/2000 n. 99960.1/2000** che di fatto fondeva le p.lle 2040, 2169, e 2167 che davano origine alla p.lla **2169** (ente urbano di 147 m<sup>2</sup>) che successivamente diveniva p.lla **2399**.

#### quesito c)

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente risultava chiaramente nella piena disponibilità dell'esecutato.

#### quesito d)

Non esiste nessuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

#### quesito e)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **02/10/1999** al numero particolare n. **2301** concessa dall'esecutato sig. [REDACTED] e dalla moglie sig.ra [REDACTED], ciascuno per ½, a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Pachino (SIRACUSA) S.C.R.L.** a garanzia di mutuo loro accordato (tale ipoteca riguarda la **p.lla 2169** che all'epoca dell'iscrizione risultava iscritta al catasto Terreni al foglio 10 del comune di Pachino - incolto sterrato di 99 m<sup>2</sup>).
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data **27/05/2004** al numero particolare n. **2803** contro il sig. [REDACTED] a favore della **MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI** (stranamente tale ipoteca riguarda le p.lle **2167, 2169 e 2040** iscritte al catasto dei Terreni del **foglio 10** del comune di Pachino, mentre dalla documentazione catastale emerge che tali particelle, alla data dell'iscrizione, non esistono poiché al loro posto dovrebbe esserci la p.lla 2399 ente urbano di 147 m<sup>2</sup>).

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data **22/04/2005** al numero particolare n. **2822** contro il sig. [REDACTED] a favore della **MONTEPASCHI SE.RI.T.** (stranamente tale ipoteca riguarda la p.lla **2167** iscritta al catasto dei Terreni del **foglio 10** del comune di Pachino, mentre dalla documentazione catastale emerge che tale particella, alla data dell'iscrizione, non esiste poiché inglobata dalla p.lla 2399 ente urbano di 147 m<sup>2</sup>).

Le trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'unità immobiliare, già risultanti dalla documentazione in atti, sono le seguenti:

- **Atto esecutivo o cautelare 726 Verbale di Pignoramento Immobili** iscritto in data **09/01/2007** al numero particolare n. **520** contro il sig. [REDACTED] a favore di **Cooperativa Agricola Aurora** (tale atto riguarda, altre unità immobiliari tra cui il garage oggetto della presente censito in catasto Urbano al **foglio 10**, p.lla **2399 sub 2** per una quota pari 1/1).

#### **quesito f)**

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente è un garage facente parte di un edificio.

#### **quesito g)**

La palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata con regolare **Concessione Edilizia N. 138/94** riguardante la nuova costruzione di una casa per civile abitazione.

Dal sopralluogo effettuato per sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato per le quali non è stata presentata alcuna sanatoria.

Tali difformità riguardano le dimensioni del garage che è stato ridotto, a vantaggio di un vano adibito a WC, rispetto al progetto approvato nelle sue dimensioni che in origine dovevano essere 22.44 m<sup>2</sup> mentre allo stato si ha garage di dimensioni ridotte e precisamente pari a 3.40 m x 4.85 m per un totale di 16.50 m<sup>2</sup>.

Tale violazione comporta un aumento del volume della casa adibita a civile abitazione e una conseguente diminuzione della superficie utile del garage. Tale violazione pertanto non risulta immediatamente sanabile in quanto la normativa vigente prescrive che 1/10 dei m<sup>3</sup> realizzati per civile abitazione siano destinati a garage (Legge Tognoli).

A tal proposito lo scrivente propone due soluzioni per la regolarizzazione dell'abuso precisando le modalità per la loro esplicitazione nonché i costi delle stesse:

1. **acquisto di un garage:** venendo alterato questo rapporto bisogna che l'unità abitativa recuperi una parte di garage nel raggio di 200 mt. dalla stessa in modo da ripristinare il rapporto cogente; questo può avvenire tramite l'acquisto di un garage di dimensioni tali da sopperire alla quota mancante. Nel caso in cui l'attuale proprietario opti per l'acquisto di un garage nei pressi dello stesso (mt 200) di dimensioni tali da sopperire alla superficie sottratta al garage oggetto della presente bisogna istruire una pratica al Comune di Pachino – Ufficio Tecnico – presentando una richiesta per cambio di destinazione d'uso relativamente alla parte di garage trasformata in WC; parimenti bisogna produrre una documentazione che attesti il possesso di un garage nei pressi dello stesso (mt 200) specificando che tal garage viene asservito alla casa per civile abitazione. In questo per completare l'iter bisogna procedere ad una variazione della documentazione catastale. Il costo delle due pratiche (comunale e catastale a mio avviso ammonta a € 4.000,00 comprese le spese).
2. **demolizioni delle parti difformi:** demolire le pareti che hanno generato il vano a discapito del garage in modo da restituire la superficie sottratta al garage e ripristinare il rapporto sopra meglio specificato. Da un punto di vista catastale bisogna precisare che nel caso in cui si opti per una demolizione delle tramezzature (costo stimato € 1.500,00) che hanno generato il WC a svantaggio della superficie utile del garage non occorre istruire alcuna pratica catastale in quanto la documentazione catastale risulterebbe in tal caso congrua così come la documentazione agli atti al Comune – Ufficio Tecnico.

#### **quesito h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità e si precisa che, allo stato, gravando la difformità esplicitata nel quesito f), non è possibile ottenere tale certificato. La richiesta potrà essere accolta favorevolmente quando la difformità sarà sanata con le modalità sopra meglio esplicitate.

#### VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri di stima:

1. *Stima per capitalizzazione dei redditi*
2. *Stima sintetica in base al valore del libero mercato*

Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti:

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi netti**

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici, si determina il reddito annuo lordo. Tale valore deve però essere decurtato di una percentuale poiché esistono delle spese (manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, tasse e tributi).

Il reddito netto viene poi capitalizzato con un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Per stabilire il giusto valore di reddito dell'immobile sopraccitato sono state consultate diverse fonti tra cui:

- agenti immobiliari di zona
- privati titolari di contratti di locazione di beni simili
- consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) relativa al II semestre dell'anno 2007.

Da tali informazioni si stima che il valore locativo dell'immobile ammonta a € 50,00 mensili.

Si stima inoltre una percentuale pari al 13% per le decurtazioni dovute alle spese, mentre il saggio di capitalizzazione che si ritiene di adottare è del 4%.

Reddito lordo annuo:	$€ 50,00 \times 12 = € 600,00$
Decurtazioni:	$0.13 \times € 600,00 = € 78,00$
Reddito netto annuo:	$€ 600,00 - € 78,00 = € 522,00$
Valore per Capitalizzazione del reddito netto:	$€ 522,00 \times (100/4) = € 13.050,00$

#### **Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento immobili simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Pachino risulta essere molto influenzato dalle zone in cui si opera. Inoltre bisogna capitalizzare gli importi relativi a compravendite concluse negli anni precedenti al fine di non commettere errori grossolani in ordine all'andamento del mercato.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso numerose agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) II semestre 2007 del comune di Pachino

e comparando bene gli immobili simili per caratteristiche costruttive, zone di appartenenza e utilizzando come parametro tecnico il prezzo netto al m<sup>2</sup> ho stabilito quanto segue:

€ 680,00/m<sup>2</sup>

Pertanto, considerando la superficie attuale dell'immobile in questione si ha:

€ 680,00 x 16,50 m<sup>2</sup> = **€ 11.220,00**

Pertanto concludendo con la media aritmetica dei risultati ottenuti si stabilisce quanto segue:

$(€ 13.050,00 + € 11.200,00) / 2 = € 12.125,00$  arrotondato a **€ 12.000,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: € 12.000,00 (euro dodicimila/00)**

**LOTTO 2: Appartamento sito in via F.lli Rosselli n. 17 - 96018 Pachino (SR) distinto al N.c.f. al foglio 10 p.lla 2399 sub 2**

**quesito a) - b)**

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento facente parte integrante di una palazzina posta tra la via F.lli Rosselli n. 17 e il cortile di via Mantova nel centro urbano di Pachino (SR), più precisamente nella zona est dell'abitato nei pressi della chiesa di San Giuseppe.

Nella zona, non servita da mezzi pubblici così come l'intero paese, esistono numerosi servizi tra cui: un bar, un istituto di credito, un tabaccaio, un grande supermercato, una parrocchia con campetti sportivi e molti altri esercizi commerciali che mediamente distano dalla unità immobiliare oggetto della presente mt 150.

Il fabbricato, così come accertato dalla documentazione acquisita, presenta una struttura intelaiata con travi e pilastri, solai latero-cementizi gettati in opera e rispetta la normativa antisismica. Il fabbricato presenta un solo piano fuori terra oltre al torrino vano scala.

L'accesso all'appartamento avviene da un atrio cui a sua volta si accede direttamente dalla via F.lli Rosselli dal civico n. 17; da tale atrio, pavimentato con marmo di buona qualità si accede all'appartamento a mezzo di portoncino ligneo, oppure si procede per la rampa di scale che porta al piano terrazzo.

L'appartamento, nel complesso, così come rilevato dal sopralluogo, misura 115.50 m<sup>2</sup>. Bisogna precisare che la superficie lorda coperta è di 97.15 m<sup>2</sup> circa mentre i restanti 18.34 m<sup>2</sup> sono adibiti a veranda esterna coperta cui si accede, oltre che dal soggiorno dell'appartamento tramite una porta finestra, direttamente dalla via F.lli Rosselli a mezzo di cancelletto in alluminio anodizzato.

L'altezza media dell'appartamento è di 3.00 m. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un unico ambiente cucina soggiorno ingresso pranzo di dimensioni pari a 4.00 m x 8.60 m per una superficie utile pari a 34.40 m<sup>2</sup>. Tale vano presenta intonaci a base di gesso con pitture di vari colori dalle tonalità tenui, pavimentazioni in gress porcellanato di buona qualità, impianto elettrico di buona fattura ed efficienza; inoltre la parete posta a nord presenta un rivestimento in piastrelle; in tale vano si hanno n. 4 aperture, due esterne e due interne. Le due esterne sono una porta finestra e una finestra che danno sulla veranda: queste aperture presentano infissi doppi, uno interno e uno esterno del tipo a persiana, entrambi in alluminio anodizzato e vetrate del tipo vetrocamera; le due aperture interne danno rispettivamente nell'atrio di accesso al vano e nel disimpegno; l'apertura del disimpegno presenta un infisso del tipo in legno tamburato di buona qualità e fattura.

Dal disimpegno, che misura circa 8.00 m<sup>2</sup>, si può accedere alle camere da letto, al WC privo di aerazione naturale e al WC con pozzo luce, a mezzo di aperture che presentano infissi in legno tamburato di buona qualità e fattura. La pavimentazione di questo vano è in gress porcellanato di buona qualità.

La camera da letto grande misura 4.00 m x 4.40 m per un totale di 17.60 m<sup>2</sup> di superficie utile. La pavimentazione è in gress porcellanato di ottima qualità così come il battiscopa. Tale camera presenta

una apertura del tipo portafinestra che si affaccia direttamente sul cortile di via Mantova con un balcone che si aggetta, rispetto al piano verticale dell'edificio, cm 20 e presenta una ringhiera in aste di alluminio anodizzato. L'infisso montato è del tipo doppio con persiana esterna e infisso interno con apertura a compasso; entrambi gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetratura del tipo vetrocamera. Gli intonaci sono a base di gesso e presentano pitture di vari colori di tonalità tenue. Si precisa inoltre che il vano è dotato di split per condizionamento dell'aria. L'impianto elettrico è di buona qualità ed efficienza.

L'altra camera da letto misura 2.30 m x 4.80 m per un totale di 11.04 m<sup>2</sup> di superficie utile e la pavimentazione è in gress porcellanato di buona qualità così come il battiscopa. Il vano in questione presenta una finestra che si affaccia direttamente sul cortile di via Mantova; l'infisso montato è del tipo doppio con persiane esterna e finestra con apertura a compasso interna entrambi in alluminio anodizzato; la vetratura è del tipo vetrocamera. Gli intonaci sono a base di gesso. L'impianto elettrico è di buona qualità ed efficienza.

Il WC con pozzo luce misura 3.00 m x 2.20 m per un totale di 6.60 m<sup>2</sup> di superficie utile. Esso presenta una dotazione completa dei sanitari comprendente il WC, il bidet, il lavabo e la vasca; i sanitari così come le rubinetterie sono di ottima qualità in particolare il lavabo si presenta incassato in una lastra di marmo di ottima qualità. I pavimenti così come i rivestimenti sono in piastrelle di gress porcellanato di ottima qualità. Le pareti verticali si presentano rivestite per una altezza pari a m 2.50.

Il WC privo di aerazione misura 2.10 m x 1.80 m per un totale di 3.78 m<sup>2</sup>. Esso presenta una dotazione completa dei sanitari comprendente il WC, il bidet, il lavabo e un box doccia; i sanitari così come le rubinetterie sono di discreta qualità.

I pavimenti così come i rivestimenti sono in piastrelle di gress porcellanato di discreta qualità. Le pareti verticali si presentano rivestite per una altezza pari a m 2.20. Gli intonaci sono a base di gesso. L'impianto elettrico è di buona qualità ed efficienza.

Dall'atrio di accesso si può procedere, salendo la rampa di scale pavimentata con marmo di ottima qualità, raggiungendo il torinese vano scala. Questo vano, posto al piano primo misura 2.35 m x 7.60 m per un totale di 16.50 m<sup>2</sup> di superficie utile al netto della rampa pavimentata con piastrelle di discreta qualità. Da tale vano, a mezzo di un'apertura posta sul lato nord si accede al terrazzo: l'apertura in questione presenta un infisso in pannelli di alluminio anodizzato. Il terrazzo è pavimentato con mattoni in cemento 25 x 25 con scaglie di marmo e presenta, per un'altezza pari a 1.00 m, il prolungamento dei pilastri.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Pachino (conc. N. 138/94): all'appartamento è stata aggiunta una superficie pari a 5.94 m<sup>2</sup> per ricavare il WC privo di aerazione e parte del disimpegno.

L'immobile pignorato confina con: a nord-est con cortile su via Mantova, a sud-est con proprietà di [REDACTED] (fratello dell'esecutato), a sud-ovest con l'appartamento di proprietà dell'esecutato, a sud-ovest con proprietà di [REDACTED]

L'unità oggetto della presente risulta essere censita al N.c.f. così come di seguito indicato:

Foglio: **10 del comune di Pachino**  
Particella: **2399**  
Sub: **1**  
Zona censuaria: **1**  
Categoria: **A/4**  
Classe: **5**  
Consistenza: **5 vani**  
Superficie catastale: **90 m<sup>2</sup>**  
Rendita **€ 178.18**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ebbene ribadire che la difformità rinvenuta in sede di sopralluogo circa le dimensioni dell'appartamento è presente anche nella documentazione catastale ovvero nella planimetria catastale dell'appartamento stesso che risulta censito con dimensioni inferiori allo stato rilevato in fase di sopralluogo.

Si precisa inoltre che nell'estratto di Mappa del **foglio 10/B** di **Pachino** non è inserito il tipo mappale del **24/01/2000 n. 99960.1/2000** che di fatto fondeva le p.lle 2040, 2169, e 2167 che davano origine alla p.lla **2169** (ente urbano di 147 m<sup>2</sup>) che successivamente diveniva p.lla **2399**.

**quesito c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente risultava chiaramente nella piena disponibilità dell'esecutato.

**quesito d)**

Non esiste nessuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

**quesito e)**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **02/10/1999** al numero particolare n. **2301** concessa dall'esecutato sig. [REDACTED] e dalla moglie sig.ra [REDACTED] ciascuno per ½, a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Pachino (SIRACUSA) S.C.R.I.** a garanzia di mutuo loro accordato (tale ipoteca riguarda la **p.lla 2169** che all'epoca dell'iscrizione risultava iscritta al catasto Terreni al foglio 10 del comune di Pachino - incolto sterrato di 99 m<sup>2</sup>).
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data **27/05/2004** al numero particolare n. **2803** contro il sig. [REDACTED] a favore della **MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI** (stranamente tale ipoteca riguarda le p.lle **2167, 2169 e 2040** iscritte al catasto dei Terreni del **foglio 10** del comune di Pachino, mentre

dalla documentazione catastale emerge che tali particelle, alla data dell'iscrizione, non esistono poiché al loro posto dovrebbe esserci la p.lla 2399 ente urbano di 147 m<sup>2</sup>).

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data **22/04/2005** al numero particolare n. **2822** contro il sig. [REDACTED] a favore della **MONTEPASCHI SE.R.I.T.** (stranamente tale ipoteca riguarda la p.lla **2167** iscritta al catasto dei Terreni del **foglio 10** del comune di Pachino, mentre dalla documentazione catastale emerge che tale particella, alla data dell'iscrizione, non esiste poiché inglobata dalla p.lla 2399 ente urbano di 147 m<sup>2</sup>).

Le trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'unità immobiliare, già risultanti dalla documentazione in atti, sono le seguenti:

- **Atto esecutivo o cautelare 726 Verbale di Pignoramento Immobili** iscritto in data **09/01/2007** al numero particolare n. **520** contro il sig. [REDACTED] a favore di **Cooperativa Agricola Aurora** (tale atto riguarda, altre unità immobiliari tra cui l'appartamento oggetto della presente censito in catasto Urbano al **foglio 10**, p.lla **2399 sub 1** per una quota pari 1/1).

#### quesito f)

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento facente parte di un edificio.

#### quesito g)

La palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata con regolare **Concessione Edilizia N. 138/94** riguardante la nuova costruzione di una casa per civile abitazione.

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato per le quali non è stata presentata alcuna sanatoria.

Tali difformità riguardano le dimensioni dell'appartamento che è stato aumentato, a discapito del garage, di un vano adibito a WC privo di aerazione e una zona annessa al disimpegno che viene così ingrandito.

Tale violazione comporta un aumento della superficie utile dell'appartamento adibito a civile abitazione e una conseguente diminuzione della superficie utile del garage legato all'appartamento stesso. Tale violazione pertanto non risulta immediatamente sanabile in quanto la normativa vigente prescrive che 1/10 dei m<sup>3</sup> realizzati per civile abitazione siano destinati a garage (Legge Tognoli).

A tal proposito lo scrivente propone due soluzioni per la regolarizzazione dell'abuso precisando le modalità per la loro esplicazione nonché i costi delle stesse:

1. **acquisto di un garage:** venendo alterato questo rapporto bisogna che l'unità abitativa, che rispetto al progetto approvato è manchevole di una parte di garage, recuperi una parte di garage nel raggio di 200 mt. dalla stessa in modo da ripristinare il rapporto cogente; questo può avvenire tramite l'acquisto di un garage di dimensioni tali da sopperire alla quota mancante. Nel caso in cui l'attuale proprietario opti per l'acquisto di un garage nei pressi dello stesso (mt 200) di dimensioni tali da sopperire alla superficie sottratta al garage oggetto della presente bisogna istruire una pratica al Comune di Pachino – Ufficio Tecnico – presentando una richiesta per cambio di destinazione d'uso relativamente alla parte di garage trasformata in WC; parimenti bisogna produrre una documentazione che attesti il possesso di un garage nei pressi dello stesso (mt 200) specificando che tal garage viene asservito alla casa per civile abitazione. In questo per completare l'iter bisogna procedere ad una variazione della documentazione catastale. Il costo delle due pratiche (comunale e catastale, a mio avviso, ammonta a € 4.000,00 comprese le spese).
2. **demolizioni delle parti difformi:** demolire le pareti che hanno generato il vano a discapito del garage in modo da restituire la superficie sottratta al garage e ripristinare il rapporto sopra descritto. Da un punto di vista catastale bisogna precisare che nel caso in cui si opti per una demolizione delle tramezzature (costo stimato € 1.500,00) che hanno generato il WC a svantaggio della superficie utile del garage non occorre istruire alcuna pratica catastale in quanto la documentazione catastale risulterebbe in tal caso congrua così come la documentazione agli atti al Comune – Ufficio Tecnico.

#### **quesito h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità e si precisa che, allo stato, gravando la difformità esplicitata nel quesito f), non è possibile ottenere tale certificato. La richiesta potrà essere accolta favorevolmente dall'Ufficio Tecnico solo quando la difformità sarà sanata praticando la soluzione 1 o 2 specificata nel quesito f).

#### VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri di stima:

1. *Stima per capitalizzazione dei redditi*
2. *Stima sintetica in base al valore del libero mercato*

Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti:

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi netti**

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici, si determina il reddito annuo lordo. Tale valore deve però essere decurtato

di una percentuale poiché esistono delle spese (manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, tasse e tributi).

Il reddito netto viene poi capitalizzato con un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso numerose agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) Il semestre 2007 del comune di Pachino

Pertanto si stima che il valore locativo dell'immobile ammonta a € 400,00 mensili. Si stima inoltre una percentuale pari al 13% per le decurtazioni dovute alle spese, mentre il saggio di capitalizzazione che si ritiene di adottare è del 4%.

Reddito lordo annuo:	$€ 400,00 \times 12 = € 4.800,00$
Decurtazioni:	$0.13 \times € 4.800,00 = € 624,00$
Reddito netto annuo:	$€ 4.800,00 - € 624,00 = € 4.176,00$
Valore per Capitalizzazione del reddito netto:	$€ 4.176,00 \times (100/4) = € 104.400,00$

#### **Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento immobili simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Pachino risulta essere molto influenzato dalle zone in cui si opera. Inoltre bisogna capitalizzare gli importi relativi a compravendite concluse negli anni precedenti al fine di non commettere errori grossolani in ordine all'andamento del mercato.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso numerose agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) Il semestre 2007 del comune di Pachino

Utilizzando come parametro tecnico il prezzo netto al m<sup>2</sup> ho stabilito quanto segue:

€ 1.000,00/m<sup>2</sup>

Pertanto, considerando la superficie attuale dell'immobile in questione si ha:

€ 1.000,00 x 115.50 m<sup>2</sup> = **€ 115.500,00**

Pertanto concludendo con la media aritmetica dei risultati ottenuti si stabilisce quanto segue:

$(€ 104.400,00 + € 115.500,00) / 2 = € 109.950,00$  arrotondato a **€ 110.000,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)**

## ALLEGATI AI LOTTI 1 E 2

- visure catastali per attualità
- planimetrie catastali con elaborato planimetrico
- estratto di mappa
- copia concessione edilizia
- copia visure ipotecarie
- n. 2 foto esterne
- n. 2 foto interne
- verbale di sopralluogo



**LOTTO 3: Quota di terreno (1/12 indiviso) sito in c.da Littiera snc - 96018 Pachino (SR) distinto al N.c.f. al foglio 11 p.lle 216 e 223**

**quesito a) - b)**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un piccolo stacco di terreno sito nella c.da Littiera agro di Pachino di dimensioni pari a 590 m<sup>2</sup>. Il terreno si raggiunge percorrendo, da Pachino, il viale Toronto in direzione Marzamemi sino allo svincolo posto all'altezza della stazione della Guardia di Finanza; dalla rotonda si imbecca la bretella che collega viale Toronto al Porto Fossa; dopo pochi metri dall'imbocco della bretella si svolta a destra per imboccare una stradella poderale e si percorre la stessa per circa 300 m; il terreno si trova sulla destra di detta stradella poderale.

Dal sopralluogo effettuato in data 28.02.2008 è emerso che tale terreno presenta alcune peculiarità.

Infatti il terreno si sviluppa su due quote con differenza di altezza pari a mt 6.50 circa. Per cui si ha la parte connessa con la stradella poderale di accesso al fondo a quota 0.00 m mentre una superficie pari a circa la metà del sito stesso si sviluppa per una altezza pari a +6.50 m sopra la quota rimanente; tra le due parti di terreno c'è un dirupo evidenziato meglio nel rilievo fotografico.

Inoltre, in parte del costone in calcarenite con ingresso rivolto verso est, si trova una galleria scavata nel costone stesso di dimensioni pari a circa m 4.00 di larghezza, m 5.00 di altezza e circa m 12.00 di profondità murata sul lato ovest; in tempi non recenti tale galleria conduceva alla antica cantina che si trova a ovest del suddetto sito. Non è stato possibile entrare nella suddetta galleria in quanto nella stessa, nella parte iniziale, si trovava, alla data del sopralluogo, un fosso, colmo d'acqua putrida ed essendo lo scrivente privo di attrezzatura idonea, non procedeva oltre l'ingresso.

Il lato est, ovvero quello confinante con la stradella, è chiuso da un muro di cinta in blocchi di calcestruzzo alleggerito allo stato rustico di altezza pari a 1.60 mt con sovrastante una rete metallica di altezza pari a m 2.00. Su tale recinzione si trovava un varco di luce netta pari a m 4.20 chiuso da una inferriata metallica appoggiata al muro stesso.

Sul sito, alla data del sopralluogo, non si rilevano colture e la totalità della superficie (inferiore ed superiore) è invasa da vegetazione spontanea e attrezzi da carpentiere, oltre a tavole e secchi metallici.

All'interno della galleria si trovavano, alla data del sopralluogo, reti da pescatore, secchi metallici, cassette in plastica.

Il sito in questione, confina a nord con proprietà dei ██████████, a est con stradella poderale, a ovest con proprietà ██████████, a sud con proprietà di ██████████. L'unità oggetto della presente risulta essere censita al N.C.T. così come di seguito indicato:

Foglio: **11 del comune di Pachino**  
Particella: **223**  
Sub: -  
Qualità: **Incolto Produttivo**  
Classe: **3**  
Superficie catastale: **00.01.60**  
Reddito dominicale: **€ 0.02**

Reddito agrario: € 0.02  
Foglio: 11 del comune di Pachino  
Particella: 216  
Sub: -  
Qualità: Pascolo  
Classe: 1  
Superficie catastale: 00.04.30  
Reddito dominicale: € 0.56  
Reddito agrario: € 0.24



I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.



**quesito c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente risultava chiaramente allo stato di abbandono ma dagli attrezzi rinvenuti e ivi depositati si presume che fosse nella piena disponibilità dell'esecutato.

**quesito d)**

Non esistono allo stato altri tipi di vincoli così come si evince dal C.D.U.

**quesito e)**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:



- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data **27/05/2004** al numero particolare n. **2803** contro il sig. [REDACTED] a favore della **MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI.**

Le trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'unità immobiliare, già risultanti dalla documentazione in atti, sono le seguenti:

- **Atto esecutivo o cautelare 726 Verbale di Pignoramento Immobili** iscritto in data **09/01/2007** al numero particolare n. **520** contro il sig. [REDACTED] a favore di **Cooperativa Agricola Aurora.**



**quesito f)**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pachino prevede che l'immobile distinto in catasto al foglio 11 p.lle n. 216 e 223 nel P.R.G. risulta avere la seguente destinazione urbanistica: le suddette particelle ricadono in zona **D1** (Industrie artigianali – art. 40 regolamento edilizio del comune di Pachino).

**quesito g)**

Non si risponde al quesito in quanto l'immobile è un terreno.

**quesito h)**

Non si risponde al quesito in quanto l'immobile pignorato è un terreno.



VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ad un solo criterio di stima:



1. *Stima sintetica in base al valore del libero mercato*

**Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento fondi simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Pachino risulta essere molto influenzato dalle zone in cui si opera. Inoltre bisogna capitalizzare gli importi relativi a compravendite concluse negli anni precedenti al fine di non commettere errori grossolani in ordine all'andamento del mercato.

Pertanto, considerando:

- informazioni reperite presso numerose agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione esercitata dallo scrivente
- coefficiente che tiene conto della localizzazione dei siti simili rispetto alla frazione di Marzamemi
- O.M.I. Il semestre 2007 comune di Pachino – frazione di Marzamemi – destinazione produttiva.



€ 50,00/m<sup>2</sup>

Pertanto, considerando la superficie attuale dell'immobile in questione si ha:

€ 50,00 x 590.00 m<sup>2</sup> = **€ 29.500,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: € 29.500,00 (euro ventinovemilacinquecento/00)**

**VALORE DELLA QUOTA (1/12) DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:**

**1/12 X € 29.500,00 = € 2.459,00 arrotondato a € 2.450,00 (euro duemilaquattrocentocinquanta/00)**



### ALLEGATI AL LOTTO 3

- visure catastali per attualità
- estratto di mappa
- copia certificato di destinazione urbanistica
- copia visure ipotecarie
- n. 4 foto
- verbale di sopralluogo



**LOTTO 4: Quota di terreno (1/12 indiviso) sito in c.da Preuta snc - 96017 Noto (SR) distinto al N.c.f. al foglio 416 p.lla 305**



**quesito a) - b)**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è uno stacco di terreno sito nella c.da Preuta agro di Noto di dimensioni pari a 7.085 m<sup>2</sup>. Il fondo è di forma rettangolare regolare e misura circa 148 m x 48 m. Sul lato nord confina interamente con il prosieguo della stradella laterale di accesso.

Il terreno si raggiunge percorrendo, da Pachino, la strada provinciale per Ispica sino all'incrocio Marza dal quale, percorrendo circa 100 mt in direzione Ispica, si svolta a destra e si imbecca una strada poderale per circa 1 Km e si raggiunge il fondo.

Dal sopralluogo effettuato in data 28.02.2008 è emerso che tale terreno risulta non recintato sui confini e non sono state rilevate manufatti e/o opere abusive.

Il terreno si sviluppa su una superficie pianeggiante ed è interamente coltivato ad uliveto. Si stima che gli ulivi presenti, con interasse pari a circa mt 6 e disposti secondo sestri paralleli ai confini, abbiano una età compresa tra i 2 e i 4 anni. Dalle certificazioni catastali invece risulta un vigneto di II classe.

Il terreno confina a sud con proprietà del Sig. [REDACTED] a est con proprietà del Sig. Ruscica Girolamo, a nord con la stradella poderale di accesso al fondo in questione e ad ovest con la stradella di accesso al fondo del Sig. [REDACTED]

L'unità oggetto della presente risulta essere censita al N.C.T. così come di seguito indicato:

Foglio:	<b>416 del comune di Noto</b>
Particella:	<b>305</b>
Sub:	-
Qualità:	<b>Vigneto</b>
Classe:	<b>2</b>
Superficie catastale:	<b>00.70.85</b>
Reddito dominicale:	<b>€ 102,45</b>
Reddito agrario:	<b>€ 29,27</b>



I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

**quesito c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente risultava coltivato ad uliveto come sopra indicato. E' stato possibile effettuare il sopralluogo, anche in assenza dell'esecutato, non essendoci nessun tipo di impedimento all'accesso del fondo. Si suppone che il fondo, per la quota di competenza, sia nella piena disponibilità dell'esecutato.



**quesito d)**

Non esistono allo stato altri tipi di vincoli così come si evince dal C.D.U. rilasciato dal comune di Noto.

**quesito e)**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta in data **27/05/2004** al numero particolare n. **2803** contro il sig. [REDACTED] a favore della **MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI.**

Le trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'unità immobiliare, già risultanti dalla documentazione in atti, sono le seguenti:

- **Atto esecutivo o cautelare 726 Verbale di Pignoramento Immobili** iscritto in data **09/01/2007** al numero particolare n. **520** contro il sig. [REDACTED] a favore di **Cooperativa Agricola Aurora.**

**quesito f)**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Noto prevede che l'immobile distinto in catasto al foglio 416 p.la 305 nel P.R.G. risulta avere la seguente destinazione urbanistica: la suddetta particella ricade in zona **E** (Zona Agricola – art. 30 regolamento edilizio del comune di Noto).

**quesito g)**

Non si risponde al quesito in quanto l'immobile è un terreno.

**quesito h)**

Non si risponde al quesito in quanto l'immobile pignorato è un terreno.

## VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ad un solo criterio di stima:

1. *Stima sintetica in base al valore del libero mercato*



### **Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento fondi simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione, accessibilità, natura dello strato di terreno vegetale presente, visto che il mercato immobiliare di Noto risulta essere molto influenzato dalle zone in cui si opera.

Inoltre bisogna capitalizzare gli importi relativi a compravendite concluse negli anni precedenti al fine di non commettere errori grossolani in ordine all'andamento del mercato.

Pertanto, considerando:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione esercitata dallo scrivente
- coefficiente moltiplicatore che tiene conto della localizzazione dei siti simili rispetto al comune di Noto aventi la medesima destinazione urbanistica
- colture presenti nel fondo

Utilizzando come parametro tecnico il prezzo netto al tumulo (misura locale pari a 1.744 m<sup>2</sup>) ho stabilito quanto segue:

€ 3.750,00/tumulo - € 2,15/m<sup>2</sup>

Pertanto, considerando la superficie attuale dell'immobile in questione si ha:

€ 2,15 x 7.085 m<sup>2</sup> = € 15.232,75

**VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: € 15.250,00 (euro quindicimiladuecentocinquanta/00)**

**VALORE DELLA QUOTA (1/12) DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:**

**1/12 X € 15.250,00 = € 1.270,84 arrotondato a € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)**



**ALLEGATI AL LOTTO 4**

- visure catastali per attualità
- estratto di mappa
- copia certificato di destinazione urbanistica
- copia visure ipotecarie
- n. 2 foto
- verbale di sopralluogo



**FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO 1:** Garage sito in cortile di via Mantova snc – 96018 Pachino (SR) distinto al N.c.f. al foglio 10 p.lla 2399 sub 2

**PREZZO BASE:** € 12.000,00 (dodicimila/00)



**LOTTO 2:** Appartamento sito in via F.lli Rosselli n. 17 - 96018 Pachino (SR) distinto al N.c.f. al foglio 10 p.lla 2399 sub 2

**PREZZO BASE:** € 110.000,00 (centodiecimila/00)



**LOTTO 3:** Quota di terreno (1/12 indiviso) sito in c.da Littiera snc - 96018 Pachino (SR) distinto al N.c.f. al foglio 11 p.lle 216 e 223

**PREZZO BASE:** € 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta/00)

**LOTTO 4:** Quota di terreno (1/12 indiviso) sito in c.da Preuta snc - 96017 Noto (SR) distinto al N.c.f. al foglio 416 p.lla 305

**PREZZO BASE:** € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00)

