ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 427/14

promossa da

[redacted]

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 12/10/2015

C.T.U.

(Dott. Arch. Anna CARAMAGNO)

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 427/14, promossa dal Sig. [redacted]

residente in [redacted] rappresentato e difeso dall' Avv. Alfonsa Palmisano C.F. PLMLNS80T44L112O, tel/fax0918190301, PEC: alfonsa.palmisano@cert.avvocatitermini.it, con studio in Termini Imerese (PA), via Piersanti Mattarella n° 9, ai fini del presente giudizio elett.te domiciliato presso lo studio dell'Avv. Bongiorno Vincenza C.F. BNGVCN59A66H153B, PEC: vincenza.bongiorno@avvocatisiracusa.legalmail.it, sito a Siracusa in V.le Santa Panagia 136/A

CONTRO

La Sig.ra [redacted], n.q. di legale rapp.te pro-tempore dell'omonima ditta individuale "[redacted]

PREMESSA

In data 25/03/2015, la sottoscritta C.T.U. dott. arch. Anna Caramagno, con studio a Solarino in via Galilei n. 1, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 380 e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, con comunicazione avvenuta a mezzo PEC, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 28/04/2015 ore 9:30.

Durante detta udienza la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato, ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 45 giorni prima dell'udienza per le modalità di vendita, fissata il giorno 30.08.2015, per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente il termine di deposito della predetta relazione di stima è stato prorogato alla data del 13.10.2015, data di udienza.

Il G. E. dispone che il sottoscritto esperto:

1. CONTROLLI la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (estratto catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori al pignoramento)

2. COMUNICHI alle parti (posta, email, fax), l'inizio delle operazioni peritali, allegandone prova

3. PROVVEDA:
   I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
   II. all'accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione delle modalità e costi per l'eliminazione della medesima;
   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

4. REDIGA tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
   I. l'esatta indicazione e individuazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
   II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
   III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
   IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche)
   V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
   VI. l'indicazione della destinazione dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
   VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza d eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; 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;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione o certificazione di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato di possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

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; identificazione 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

5. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima:
- Verbale di sopralluogo;
- Almeno quattro fotografie a colori dell'esterno ed almeno quattro dell'interno;
- Copia della concessione o licenzia 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

6. DEPOSITI la perizia in una copia cartacea, completa dei relativi allegati, e in una copia su supporto digitale, indicando in questa seconda relazione il numero di ruolo (R.G.Es.) della procedura e omettendo le generalità delle parti;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, ed almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, invitandoli a fargli pervenire, entro 25 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro 10 giorni prima

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4887842ae2f618944e2f705e51b530c0

ASTE GIUDIZIARIE.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenete valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì 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

9. **RIFERISCA** inoltre al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà, da motivarsi specificatamente per iscritto, 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.

---

1. e **2.**

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la sottoscritta C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento, provvedendo a completare la documentazione tramite acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- in data 19/05/2015 a mezzo PEC (Allegato 1) ha inoltrato richiesta all'Ufficio Tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio-urbanistico e dell'abitabilità, procedendo alla richiesta ed all'acquisizione di copia dei Progetti approvati (Allegato 2) delle eventuali Varianti, rilasciate e/o esistenti per il suddetto bene; oltre che copia dell' Autorizzazione di Abitabilità (se esistente) e notizie circa l'eventuale sanabilità di opere abusive eventualmente riscontrate, ai sensi di quali leggi ed i relativi costi;
- in data 10/07/2015 a mezzo PEC (Allegato 3) ha fatto richiesta all'Ufficio Anagrafico del comune di Pachino del certificato di residenza dell'esecutata (Allegato 4), dal quale, la stessa, risultava essere residente sul luoghi in oggetto, via Malta 5, piano primo, Pachino (SR).
- in data 10/07/2015, la sottoscritta ha comunicato la data del primo sopralluogo propedeutico alle operazioni di consulenza tecnica, che rimaneva fissato per il giorno 27/07/2015, dandone avviso alle parti: tramite PEC all'Avvocato del procedente (Allegato 5) e tramite Raccomandata AR all'esecutata (Allegato 6).

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48876424ef261594fe2f705e51b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- poco prima della data del sopralluogo la sottoscritta non avendo ricevuto la ricevuta di ritorno della raccomandata, ha provveduto a ricercare telefonicamente la Sig. [redacted] la quale, rintracciata, si è comunque resa disponibile a farci effettuare le operazioni peritali.
- in data 27/07/2015 alle ore 11:15, si è effettuato l'accesso all'immobile, così come riportato nel verbale di sopralluogo della sottoscritta (Allegato 7), dando inizio alle operazioni per tali, che si sono svolte nel seguente modo:
  - si è visionato l'appartamento sito in Pachino n° 5, posto al piano primo, alla sinistra del pianerottolo di piano. Per come descritto nel verbale di sopralluogo, l'appartamento si presentava con finiture discrete e dotazioni funzionali nella norma. Successivamente il sopralluogo è proseguito ispezionando le parti comuni: vano scala e lastrico solare, sovrastante sia l'appartamento in oggetto che l'altro presente alla destra del pianerottolo del primo piano, i quali risultano censiti in catasto con proprie particelle. Durante il sopralluogo, la sottoscritta CTU ha effettuato una ricognizione generale, verificando le risultanze catastali e urbanistiche con lo stato di fatto dei luoghi, procedendo al rilievo fotografico e metrico, appuntando su separati fogli misurazioni, osservazioni e specifiche informazioni utili alla CTU. Completate tutte le operazioni necessarie, la sottoscritta ha chiuso le operazioni di sopralluogo alle ore 12:45, come si evince dal verbale di sopralluogo prodotto agli atti della presente relazione.

3.

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Appartamento situato nel Comune di Pachino (SR) nella via Malta n° 5 (ex via Sena n° 27), posto al piano primo, alla sinistra del pianerottolo, composto da tre vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al Foglio 11, Particella 2332, Sub 9, cat. A4, classe 3, vani 3,5 R.C. € 124,72, intestato 1/1 (in regime di separazione dei beni) alla Sig.ra [redacted] per come risulta dalla visura e dalla planimetria catastale allegati (Allegati 8 e 9).

Confina a nord con la via Malta, ad est ed a sud con cortile di via Malta e ad ovest con altra ditta (p.lla 2332 sub 10 di proprietà della sigra. [redacted] La sorella dell'esecutata). Le pertinenze dell'appartamento sono quelle derivanti dalla proporzionale

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4687842de f2616944e27705e51b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comproprietà dell'unico spazio comune condominiale, ovvero l'ingresso - vano scala *(bene comune non censibile)*.

Sovrastante l'appartamento, al secondo livello, insiste un lastrico solare autonomo in quanto raggiungibile dal vano scala comune. Al Catasto tale "lastrico solare" è censito con due particelle catastali: Foglio 11, p.lla 2332, sub 7 e sub 8, di cui il solo sub 8 è di proprietà dell'esecutata dal 30/11/2011 (giusto Atto di Donazione n° 18205.2/20111 Rep. 46293), come si evince dalla visura storica (Allegato 10) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 11), ma non risulta pignorato dall'Atto di Pignoramento in atti alla procedura.

Il Pignoramento da cui muove la presente procedura è:

- del 24/10/2014, Rep. 4347 trascr. il 21/11/2014, R. Gen. 18780 R. Par. 13212 a favore di [redacted]
  posto su 1 unità negoziale:
  * 1/1 di proprietà (Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al f.gl 11, p. lla 2332, Sub 9

Inoltre, avendo effettuata nuova ispezione ipotecaria in data 30/09/2015 (Allegato 12), **ho riscontrata l'esistenza di nuovo ed ulteriore Atto di Pignoramento, non presente nella presente procedura:**

- del 12/12/2014, Rep. 5008 trascr. il 24/02/2015, R. Gen. 2523 R. Par. 1979 a favore di [redacted] e contro [redacted]
  posto su 2 unità negoziali:
  * 2/3 di proprietà (Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al f.gl 11, p. lla 2332, Sub 9)_appartamento
  * 2/9 di proprietà (Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al f.gl 11, p. lla 2332, Sub 8 lastrico solare

Occorre segnalare che: Le quote di proprietà sia del sub 9 che del sub 8, in tale ulteriore Atto di Pignoramento sono errate, in quanto erano già state assegnate con proprietà 1/1, nell'Atto di Donazione del 30/11/2011 n° 18205.2/20111 Rep. 46293, alla Sig.ra [redacted]

II. CORRISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Si riscontra **completa corrispondenza** tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento immobiliare in atti e le risultanze catastali.

III. FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

Non sussistono i presupposti per la divisione in Lotti, trattandosi di singolo appartamento.

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46878424c2616944c2f705e51b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. RELAZIONE DI STIMA

I. ESATTA INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ricade nel quartiere definito centro del Comune di Pachino, zona posta a sud est della centrale Piazza Vittorio Emanuele (FOTO 1), quartiere residenziale caratterizzato da tracciati viari regolari ed edificazione massima di 3 piani fuori terra (FOTO 2). Più precisamente l'immobile è sito a Pachino (SR), in via Malta n° 5, piano primo alla sinistra del pianerottolo. Si tratta di appartamento in condominio (seppur non costituito).

L'immobile in oggetto occupa metà del primo piano di un palazzetto di due elevazioni fuori terra, costituito da un totale di 4 unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo, servite da vano scala comune che, per mezzo di un torrino scala, sbarca sul lastrico solare sovrastante l'intero palazzetto. (FOTO 4)

I dati catastali dell'immobile sono: NCEU, Comune di Pachino, foglio 11, p.lla 2332 sub 9 cat. A4, classe 3, vani 3.5 R.C. € 124.72.

Le pertinenze e gli accessori relativi all'appartamento sono quelle derivanti dalla proporzionale comproprietà dell'ingresso-vano scala e delle strutture portanti dell'edificio, a norma di legge.

II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Il bene in oggetto è una unità immobiliare con tipologia di "appartamento in condominio", facente parte di palazzetto con tipologia in linea (ovvero vano scala che distribuisce ai piani le singole unità immobiliari), posto a filo stradale, dotato di marciapiede dalla parte di via Malta (lato nord) ed in posizione angolare dalla parte del "cortile di via Malta", verso il quale affaccia ad est e sud; cieco sul lato ovest. (FOTO 3)

L'edificio è sito in un quartiere di completamento del Comune di Pachino, nella zona sud-ovest del centro urbano, caratterizzato da edilizia bassa con 2 o 3 livelli fuori terra. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi di quartiere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura dell'edificio abitativo è in c.a. con pilastri e travi gettati in opera mentre i solai sono in latero cemento, tompagnatura esterna realizzata in muratura dello spessore di 30 cm. L'intero edificio presenta barriere architettoniche per la presenza di scala comune, sprovvista di ascensore. L'edificio nella sua interezza risulta di qualità media, in quanto pur essendo rifinito e completo nei suoi elementi costituenti, risulta scarno e di poco pregio rispetto ad altre zone dello stesso comune.

L'appartamento in oggetto si raggiunge con una scala ad unica rampa che dall'androne di ingresso comune (FOTO 5) conduce al primo piano dove, alla sinistra del pianerottolo, si apre l'ingresso all'appartamento in oggetto (FOTO 6). La scala condominiale con altre due rampe (FOTO 7) continua ed arriva al secondo livello, dove c'è un lastrico solare (FOTO 8 e 9) per metà della stessa e per metà del proprietario dell'appartamento del primo piano, alla destra del pianerottolo.

Come da rilievo effettuato e riportato nell'ALLEGATO GRAFICO, dall'ingresso, munito di porta blindata, si entra in un comodo corridoio di circa 8 mq (FOTO 10), che distribuisce tutti gli altri vani: a sud est un grande salone-pranzo-cucina di 32,00 mq (FOTO 11), successivamente ad est l'unico bagno dell'appartamento di 5,00 mq (FOTO 12), a nord una camera doppia di 17,00 mq (FOTO 13) ed una singola di 8,50 mq (FOTO 14). Sul muro che separa l'appartamento dal vano scala è stata ricavata una piccola porta di accesso (FOTO 15) ad un ripostiglio sottoscala di circa 2,50 mq con altezza interna 1,30 ml, che non risulta né nella planimetria del progetto approvato né nella planimetria catastale, ma ininfluente ai fini del calcolo delle successive superfici commerciali da stimare, in quanto di altezza inferiore a 1,50 ml.

Gli ambienti interni all'appartamento in oggetto presentano finiture medio alte, con pavimentazione in ceramica bianca a tappeto, rivestimenti a parete in bagno e cucina, bagno in ottimo stato completo di vasca, due camere da letto in buono stato, ben illuminate ed areate. Gli infissi interni sono costituiti da porte laccate e pantografate tutte bianche, con pannellatura vetrata solo quella della zona giorno; gli infissi esterni, di recente fattura, sono in alluminio preverniciato bianco con vetro camera, protetti da tapparelle verdi in plastica e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circondati da soglie, stipiti ed architravi in granito. (FOTO 16) L'appartamento e servito da tre lunghi balconi, sui tre fronti liberi della palazzina: a sud balcone 1 di 6,50 mq (FOTO 17), ad est balcone 2 di 16,20 mq (FOTO 18) ed a nord balcone 3 di 6,90 mq. Il balcone 1 ed il 3 risultano fisicamente indivisi dalla parte di balcone a servizio dell'altro appartamento di piano (quello alla destra del pianerottolo).

III. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

IV. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sulla scorta dei Certificati ipotecari in atti dal 17/03/2015 e degli accertamenti ipotecari a mezzo di visure effettuate dal sottoscritto il 30/09/2015 presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa (Allegato 12), viene certificato che sul bene sottoposto a procedura esecutiva:

non ci sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero:

- non vi sono vincoli di tipo edificatorio o di asservimento urbanistico;
- non vi sono vincoli né storico artistici né demaniali;

V. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta dei Certificati ipotecari in atti dal 17/03/2015 e degli accertamenti ipotecari a mezzo di visure effettuate dal sottoscritto il 30/09/2015 presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa (Allegato 12), viene certificato che sul bene sottoposto a procedura esecutiva:

esistono vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita con oneri posti a carico dell'acquirente (secondo quanto disposto dall'Art. 7 del Decreto Ministero Grazia e Giustizia n. 313 del 25/05/99), ovvero:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 20/02/2013 Reg. part. 290 Reg. gen. 2915 Repertorio 230/12 del 28/01/2013;
- atto Esecutivo derivante da Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 24/10/2014 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 21/11/2014 Reg. part. 13212 Reg. gen. 18780

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48878424ef2616944e2f705e51b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio 4347 del 24/10/2014, a favore di [redacted] contro [redacted] a seguito di intimazione di pagamento di Euro 12.521,94 oltre spese ed interessi (come da Atto di precetto del 22/07/2014) e di Euro 6.376,79 oltre spese ed interessi (da Atto di precetto del 19/09/2014):

- atto Esecutivo derivante da Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12/12/2014 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 24/02/2015 Reg. part. 1979 Reg. gen. 2523 Repertorio 5008 del 12/12/2014 a favore di [redacted] di [redacted] a seguito di intimazione di pagamento di Euro 12.521,94 oltre spese ed interessi (da Atto di precetto del 22/07/2014) e di Euro 6.376,79 oltre spese ed interessi (come da Atto di precetto del 19/09/2014):

VI. L'INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA

Il sottoscritto ha proceduto a fare richiesta ufficiale a mezzo PEC (Allegato 13) all'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino circa la destinazione urbanistica dell'immobile, ovvero dell'Estratto del PRG e dalle relative Norme Tecniche di attuazione relative alla zona omogenea su cui ricade l'immobile, ottenendone copia (Allegato 14). Da questi risulta che l'immobile ricade in **zona B (aree completamente edificate ed interamente urbanizzate) per come definita dall'art. 27 delle Norme tecniche**, le quali prevedono che per lotti tra 120 e 200 mq, si possano realizzare fino a 1000 mc di edificazione.

Il lotto su cui insiste il bene in oggetto è misurato dal progetto in atti: ml 11,00 x 14,00 = 154,00 mq: l'altezza da solaio piano terra al solaio piano terrazzo è di ml 6,50; pertanto ml (154,00 x 6,50) = 1001,00 mc.

Ciò significa che la cubatura edificata è satura al 100%.

VII. VERIFICA DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE

Alla data del sopralluogo del 27/07/2015, le operazioni peritali hanno avuto ad oggetto il confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato con C.E.

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48873424ef2618944e2f705e51b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

200/79 (Allegato 2) e tra lo stesso e la planimetria catastale depositata nel novembre 2011 (Allegato 9).

Sono state rilevate delle difformità edilizie ed in particolare:

1) **Difformità interne** quali l'eliminazione e/o lo spostamento di tramezzi. Tali interventi, dal punto di vista urbanistico, rientrano in "attività edilizia soggetta a semplice Comunicazione" ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. 37/85, sostituita dall'art. 26 della L.R. 47/85, la quale prevede che: "*il proprietario dell' unita' immobiliare contestualmente all' inizio dei lavori, deve presentare al Comune una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti... Le sanzioni di cui all'art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma*"

2) **Difformità esterne** quali la modifica del prospetto est e del prospetto nord dell'appartamento, rispetto al progetto approvato ed in particolare:
   a. il prospetto est presenta oggi un balcone di circa 16,00 mq per tutta la sua lunghezza, che non viene riportato nel progetto approvato, mentre risulta correttamente riportato nella planimetria catastale;
   b. nello stesso prospetto est la finestra della zona cucina presente in progetto approvato è stata trasformata in porta-finestra;
   c. nel prospetto nord la porta finestra della camera singola è stata trasformata in finestra.

Trattasi di difformità parziale che può essere suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ex art. 13 L. 47/85, il quale al comma 1 recita:

"*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*"

Il caso in esame, ovvero la modifica di prospetto, **risulta sanabile**, in quanto doppiamente conforme, all'attuale PRG ed al precedente.

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 485/8424ef2616944e2f705e51b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sanabilità è ottenibile seguendo le procedure amministrative o sanzionatorie stabilite dal comma 2 dello stesso articolo, il quale recita:

"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."

Nel caso in esame, la procedura sanzionatoria prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del "Contributo di Costruzione" in misura doppia a quella prevista dall'art.16 comma 10; con riferimento alle sole opere realizzate in difformità.

Pertanto, mediante richiesta di Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 L.47/80) da parte dell'interessato, sarà il Comune a determinare l'oblazione precisa, previa acquisizione del computo metrico estimativo delle opere realizzate al fine di frazionare l'appartamento. Ai fini della presente stima è preventivabile, in maniera quasi precisa, il costo da sostenere per la regolarizzazione delle difformità suddette, partendo da un **computo metrico estimativo sintetico**, relativo ai **lavori che sono stati realizzati e che riguardano sia la modifica dei prospetti, che tutte le opere interne di nuova tramezzatura.**

In via del tutto sintetica si ipotizzano le seguenti opere ed i seguenti costi di realizzo:

Realizzazione di soletta di balcone in c.a. completa di massetto delle pendenze, impermeabilizzazione e pavimentazione in ceramica, oltre soglie e ringhiere (prospetto est), previo approntamento e smontaggio di ponteggio in sicurezza	mq 16,20 €/mq 300,00	€ 4.860,00
Trasformazione di n° 1 finestra in porta finestra (ml 1,40 x 2,20) completa di opere murarie e di finitura, oltre alla fornitura e posa dello stesso infisso, cassonetto e la relativa tapparella (prosp. est)	mq 3,00 €/mq 700,00	€ 2.100,00
Trasformazione di n° 1 porta finestra in finestra (ml 1,20 x 1,20) completa di opere murarie e di finitura, oltre alla fornitura e posa dello stesso infisso, cassonetto e la relativa tapparella (prosp. nord)	mq 1,50 €/mq 700,00	€ 1.050,00
Demolizione di tramezzi esistenti (ml 5.40 x 3.00), compreso trasporto a discarica	mq 16.20x10=162 €/mq x cm 1,00	€ 160,00
Realizzazione di nuovi tramezzi (ml 2,00 x 3,00) completi di intonaco e pitturazione	mq 6,00 €/mq 45,00	€ 270,00
	SOMMANO	€ 8.440,00
	+ 10% di IVA	Arrotondabili per imprevisti **€ 9.000,00**

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4987842de261e44e2f705e61b530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolando il contributo di costruzione, costituito dal raddoppio del costo di costruzione (di norma 10% del costo delle opere), sarà:

€ 9.000,00 x 10% x 2 = **€ 1.800,00** ("Contributo di Costruzione")

Inoltre, ai fini del ritiro della Concessione richiesta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ex art. 13 L. 47/85, rilasciabile dopo l'esito favorevole del progetto ed il pagamento del Contributo di Costruzione, si dovranno pagare ulteriori tasse, bolli e diritti al Comune di Pachino, nella misura di:

€ 350,00	per diritti di segreteria
€ 50,00	per tassa di istruzione
€ 16,00	per marca da bollo
€ 294,00	per tassa di trascrizione della Concessione (alla Conservatoria)
€ 710,00	TOTALI

Ovvero: **€ 710,00** ("Ulteriori versamenti")

Infine occorre aggiungere ai suddetti costi anche le competenze tecniche da corrispondere al Tecnico incaricato di firmare e presentare la richiesta di Concessione suddetta. In via approssimativa ammonteranno a 1.500,00 €, oltre Iva (22%) e Cassa (4%):

Ovvero € 1.903,20 e per arrotondamento **€ 1.900,00** (Competenze Tecniche)

Successivamente al completamento della pratica urbanistica che si conclude con il rilascio della Concessione e la relativa registrazione alla Conservatoria dei Registri immobiliari, occorre obbligatoriamente effettuare una Variazione alla planimetria catastale, presentando nuovo Dogfa. Il costo di tale procedura è un versamento di 50,00 € all'Agenzia del Territorio ed i costi tecnici per il professionista da incaricare a tal fine, che per una pratica del genere si aggirano sui 500,00 € oltre Iva (22%) e Cassa (4%):

Ovvero € 634,40 e per arrotondamento **€ 640,00** (Competenze Tecniche)

Concludendo:

Per l'immobile in oggetto alla procedura, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia può essere ottenuta seguendo le procedure suesposte, i cui costi, schematizzando ed in via meramente indicativa, saranno:

Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 L.47/85)	x oblazioni	€ 1.800,00

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488784244ef261694446e2f70b6b1b630bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolando il contributo di costruzione, costituito dal raddoppio del costo di costruzione (di norma 10% del costo delle opere), sarà:

€ 9.000,00 x 10% x 2 =	**€ 1.800,00** ("Contributo di Costruzione")

Inoltre, ai fini del ritiro della Concessione richiesta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ex art. 13 L. 47/85, rilasciabile dopo l'esito favorevole del progetto ed il pagamento del Contributo di Costruzione, si dovranno pagare ulteriori tasse, bolli e diritti al Comune di Pachino, nella misura di:

€ 350,00	per diritti di segreteria
€ 50,00	per tassa di istruzione
€ 16,00	per marca da bollo
€ 294,00	per tassa di trascrizione della Concessione (alla Conservatoria)
€ 710,00	TOTALI

Ovvero: **€ 710,00** ("Ulteriori versamenti")

Infine occorre aggiungere ai suddetti costi anche le competenze tecniche da corrispondere al Tecnico incaricato di firmare e presentare la richiesta di Concessione suddetta. In via approssimativa ammonteranno a 1.500,00 €, oltre Iva (22%) e Cassa (4%):

Ovvero € 1.903,20 e per arrotondamento **€ 1.900,00** (Competenze Tecniche)

Successivamente al completamento della pratica urbanistica che si conclude con il rilascio della Concessione e la relativa registrazione alla Conservatoria dei Registri immobiliari, occorre obbligatoriamente effettuare una Variazione alla planimetria catastale, presentando nuovo Dogfa. Il costo di tale procedura è un versamento di 50,00 € all'Agenzia del Territorio ed i costi tecnici per il professionista da incaricare a tal fine, che per una pratica del genere si aggirano sui 500,00 € oltre Iva (22%) e Cassa (4%):

Ovvero € 634,40 e per arrotondamento **€ 640,00** (Competenze Tecniche)

Concludendo:

Per l'immobile in oggetto alla procedura, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia può essere ottenuta seguendo le procedure suesposte, i cui costi, schematizzando ed in via meramente indicativa, saranno:

Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 L.47/85)	x oblazioni	€ 1.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI							
Immobile sito in via Malta 5, p.I°, Pachino (SR)	**Superfici**			**Coeff**	**Sup. Comm.**	**Esposizione**	**Condizioni**
	interne	**esterne**	**muri**				
Ingresso_corridoio	Mq 7,80			100%	Mq 7,80	interna	Molto buone
Salone_pranzo_ucina	Mq 32,00			100%	Mq 32,20	Sud ed Est	"
Bagno	Mq 5,10			100%	Mq 5,10	Est	"
Camera doppia	Mq 16,70			100%	Mq 16,70	Nord	"
Camera singola	Mq 8,40			100%	Mq 8,40	Nord	"
Balcone 1		Mq 6,50		25%	Mq 1,63	Sud	"
Balcone 2		Mq 16,20		25%	Mq 4,05	Est	"
Balcone 3		Mq 6,90		25%	Mq 1,73	Nord	"
Muri esterni cm 30			Mq 7,62	100%	Mq 7,62	-	-
Muri confine cm 20			Mq 3,07	50%	Mq 1,54	-	-
Divisori interni cm 10			Mq 1,24	100%	Mq 1,24		
Divisori interni cm 20			Mq 1,86	100%	Mq 1,86	-	-
Totale	**Mq 70,00**	Mq 29,60	Mq 13,79		**Mq 89,67**		
E per arrotondamento	**Superficie Commerciale del bene**				**Mq 90,00**		

– **Criterio di stima utilizzato**

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

1) **Prima fase**: individuare l'appropriato aspetto economico;

2) **Seconda fase**: ricerca del procedimento estimativo;

3) **Terza fase**: individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

Si è giunti alla conclusione che l'aspetto ritenibile più confacente alla perizia in atto, è l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo:

La STIMA sintetica comparativa.

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali: l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al fabbricato oggetto di

ASTE GIUDIZIARIE.it
Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazione; la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto, resi ordinari; l'esistenza di un parametro in comune, e cioè di un elemento di confronto, tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo cioè presente il principio dell'ordinarietà. A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

ASTE GIUDIZIARIE.it

– **Fonti di informazioni utilizzate per la stima**

– Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il Comune di Pachino, a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2014 – Semestre II°;

– Andamento del prezzo medio di vendita del Mercato Immobiliare di Pachino tra giugno e settembre del 2015;

– Esempi da Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Pachino.

– **Adeguamenti e correzioni della stima**

Non si rilevano né adeguamenti né correzioni da apportare alla presente stima per stato d'uso o manutenzioni, in quanto l'immobile risulta in discreto stato sia internamente che nelle sue parti comuni, abitabile e funzionale all'oggi. Neanche per lo stato di possesso o per vincoli ineliminabili si rilevano coefficienti correttivi da applicare.

– **Valore finale del bene al netto dei costi di sanatoria**

Si procede a questo punto ad esporre la stima dell'immobile.

Premesso che:

- l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le Quotazioni Immobiliari del secondo semestre 2014, nel quale le abitazioni civili con destinazione residenziale nella zona centrale B1 del Comune di Pachino, in cui ricade l'immobile, fornisce quale prezzo di riferimento un valore al metro quadro tra € 760,00 ed € 930,00;

- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per Pachino rileva per immobili residenziali, a settembre 2015, un prezzo medio intorno a 1.890,00 €/mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che diverse agenzie immobiliari operanti in Pachino, consultate telefonicamente e sui loro portali web, riportano diverse proposte di vendita per immobili nella stessa zona del bene in oggetto, simili ed attestanti un mercato attivo ed in crescita per il centro di Pachino. Si è rilevato che sono state oggetto di compravendite immobiliari, appartamenti della stessa tipologia e quadratura, con un prezzo totale tra gli 70.000,00 € ed i 100.000,00, quindi con un prezzo medio di circa 950,00 €/mq.

Ne deriva che calcolando la media aritmetica dei prezzi/mq di mercato reperiti tra le pubblicazioni OMI, le rilevazioni dell'andamento dei prezzi del Mercato Immobiliare ed i prezzi effettivi di vendite effettuate in loco, ovvero:

€/mq 845,00 + 1.890,00 + 950,00) = €/mq 3.685,00 /3 = €/mq 1.228,33

otterremo il prezzo medio (al mq) di riferimento per immobili in quella zona, con tipologia, caratteristiche e dotazioni "nella norma", che si stabilisce in **€/mq 1.200,00**

Come già detto, al valore così determinato, non si ritiene dover effettuare aggiunte e/o detrazioni.

Il **valore a cui si perviene con il metodo della Stima Comparativa** è quello dato dal prodotto del valore al mq per la consistenza dell'immobile, ovvero per la sua superficie commerciale, così come calcolata in precedenza, ovvero:

€/mq 1.200,00 x mq 90,00 = 108.000,00

Bisogna adesso pervenire al **Valore finale del bene al netto dei costi di sanatoria.**

La dovuta sanatoria per ottenere la **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA** del bene in oggetto, ha un costo di **€ 5.100,00**, per come dettagliatamente calcolato al punto VII, che decurtati al valore su calcolato, diventa:

€ 108.000,00 - € 5.100,00 = **€ 102.900,00 (valore totale dopo la regolarizzazione)**

IN CONCLUSIONE

Il valore finale **del bene in oggetto** con una superficie commerciale di 90,00 mq è:

€ 102.900,00

Per arrotondamento = **€ 103.000,00**

Diconsi **Euro centotremila/00**

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18878424ef2615944e2f70561b530cb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

X. QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è interamente di proprietà del debitore, sig.ra [redacted] è unitario ed indivisibile.

Con la presente relazione di stima, il sottoscritto Ctu dott. arch. Anna Caramagno, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati alla presente relazione:

- 15 Allegati costituiti da:

– Allegato 1 – Richiesta, a mezzo PEC, Progetto approvato all'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino
– Allegato 2 – Copia di Concessione Edilizia e Progetto approvato con C.E. 200/79
– Allegato 3 – Richiesta all'Ufficio Anagrafico di Pachino del certificato di residenza dell'esecutata
– Allegato 4 – Certificato di residenza per l'esecutata
– Allegato 5 – Comunicazione primo sopralluogo spedito con PEC all'Avv. di parte attrice
– Allegato 6 - Comunicazione primo sopralluogo spedito con Racc. A/R all'esecutata
– Allegato 7 - Verbale di sopralluogo
– Allegato 8 - Visura catastale storica p.lla 2332 sub 9, foglio 11 Pachino
– Allegato 9 - Planimetria catastale p.lla 2332 sub 9, foglio 11 Pachino
– Allegato 10 – Visura storica p.lla 2332 sub 8, foglio 11 Pachino
– Allegato 11 – Elaborato planimetrico
– Allegato 12 – Ispezione ipotecaria del 30/09/2015
– Allegato 13 – Richiesta PRG e Norme Tecniche, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico di Pachino
– Allegato 14 – Copia di PRG e Norme Tecniche di attuazione della zona omogenea
– Allegato 15 – Attestato di Prestazione Energetica

- N. 1 Allegato Fotografico costituito da n. 18 Fotografie
- N. 1 ALLEGATO GRAFICO

Siracusa, 12/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Anna CARAMAGNO

Firmato Da: CARAMAGNO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1887b424bf2b16a44c2705e61a530bb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009