

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 43/2024

Promossa da:

MAUI SPV S.R.L.

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



## OPERAZIONI PRELIMINARI

### Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **relazione notarile** redatta dal Notaio **Dott. Giulia Messina Vitrano** in data **12 Febbraio 2024**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, è stata individuata l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è provveduto alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito che relativamente agli immobili pignorati e precisamente:

1) Fg. 9 P.lla 1140 sub. 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 64, R.C. Euro 201,62, Via Venezia s.n.c.;

2) Fg. 9 P.lla 1140 sub. 3, piano 1-2, cat. A/4, cl.4, vani 3,5, mq. 78, R.C. Euro 144,61, Via Corrado D'Agata n. 87 int.1;

- Il Sig. \_\_\_\_\_ che ad acquisire, la **piena proprietà per i diritti pari a 1/1**, in regime di comunione legale, con atto di donazione accettata a rogito notaio **Sciacca Ettore**, sede Pozzallo (RG) del **22/04/2003**, rep. n. 40764, raccolta n. 11612, registrato a Modica il 08/05/2003 al n. 1204, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07/05/2003 al nn. 8023/6061, da donazione dei genitori Sig. \_\_\_\_\_ a per l'intera quota di proprietà pari ad 1/1;

### Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**, presso l'**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di Pachino (SR)**, presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino (SR)** e presso l'**Archivio Notarile di Ragusa/Modica**.

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, l'**estratto di mappa catastale**, le **visure storiche catastali**, le **planimetrie catastali**, presso l'Archivio Notarile di Ragusa/Modica, la **copia conforme**

dell'atto di compravendita del bene oggetto della presente, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pachino (SR) il certificato di residenza del Sig. \_\_\_\_\_, e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino (SR) le copie conformi degli elaborati grafici approvati ( Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977) alla data odierna.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche dell'immobile;
- A3 Planimetrie catastali dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificato di residenza;
- A6 Concessione edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977 ed Elaborati grafici approvati;

#### **Sopralluogo del 01 Agosto 2024.**

Studiata attentamente la documentazione si è ritenuto, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi, previa comunicazione nei modi e termini di legge effettuata dal Custode dei beni, sia al creditore procedente, che direttamente al debitore esecutato, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **01 Agosto 2024** alle ore **10,00**, in **Via C. D'Agata n. 87 angolo Via Venezia s.n.c., Comune di Pachino, immobile al Piano Terra Fg. 9 P.Illa 1140 sub. 2 cat. C/6 e Piano Primo e Secondo Fg. 9 P.Illa 1140 sub. 3 cat. A/4.**

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove erano presenti l'esecutato Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ l'Avv. **Carmelo Cataudella n.q. di Custode dei Beni nominato dal G.E.; Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua dell'esecutato Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, e del Custode dei beni **Avv. Carmelo Cataudella**, ho effettuato il sopralluogo di rito dell'immobile posto in **Pachino (SR), Via C. D'Agata n. 87 angolo Via Venezia s.n.c. (Fg. 9 P.Illa 1140 sub. 2), Piano Primo e Piano Secondo ( Fg. 9 P.Illa 1140 sub. 3).** Sono stati accuratamente visionati tutti i locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo sono state accertate e rilevate alcune difformità nella disposizione e suddivisione degli ambienti interni, sia a piano terra che a primo e secondo piano, che nei prospetti esterni, **rispetto sia alle planimetrie catastali, sia agli elaborati**

grafici approvati e depositati in Comune giusta Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977.

A Piano Terra sono state accertate e rilevate modifiche interne ed esterne consistenti in:

**PIANO TERRA (FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 2)**

- Modifiche al prospetto sia in Via C. D'Agata sia in Via Venezia, con il restringimento dell'apertura di accesso al Piano Terra su Via C. D'Agata e il restringimento e trasformazione in finestra di una delle due aperture di accesso su Via Venezia;

- Internamente è concretamente visibile un cambio di destinazione d'uso da Locale Deposito Attrezzi Agricoli (come in progetto approvato) in vano utile Cucina/Soggiorno, la realizzazione, nella zona d'ingresso da Via C. D'Agata, di tramezzatura con passaggio e finestra ad arco, la realizzazione di un vano ripostiglio, inoltre il vano WC è stato variato sia nella forma che nella disposizione, con la chiusura del pozzo luce (esistente nel progetto approvato), l'apertura di una finestrella alta lato Nord/Est, la realizzazione di un ripostiglio, infine il disimpegno (esistente nel progetto approvato) è stato messo in comunicazione con una porta con il vano scala che funge da accesso al Piano Primo individuato nel Fg. 9 P.la 1140 sub. 3.

A Piano Primo sono state accertate e rilevate modifiche interne ed esterne consistenti in:

**PIANO PRIMO (FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 3)**

- Modifiche al prospetto sia in Via Venezia, con la trasformazione di n. 2 finestroni con ringhiera esterna (esistenti in progetto approvato) con la realizzazione di n. 2 finestre ed eliminazione della ringhiera esterna, sia in Via C. D'Agata con la trasformazione di finestra ampia (esistente in progetto approvato) con la realizzazione di n. 1 finestrone con ringhiera esterna;

- Internamente il vano Cucina/Pranzo è stato adibito a camera da letto matrimoniale, è stato demolito il tramezzo (esistente in progetto approvato) che disimpegnava le tre camere al piano primo, è stato inoltre demolito il tramezzo del disimpegno che permetteva l'accesso al bagno ed è stato spostato un po' più avanti variando quindi le dimensioni del bagno esistente, è stato aperto un varco con porta nel disimpegno che immette ad altra unità immobiliare non oggetto della procedura esecutiva in questione.

A Piano Secondo sono state accertate e rilevate lievi modifiche interne ed esterne consistenti in:

**PIANO SECONDO (FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 3)**

- Sul terrazzo di copertura, il muro di confine con la p.lla Sud/Ovest è stato demolito, quindi ha concretizzato nella realtà una separazione virtuale delle terrazze esistenti, la porta che fa accedere al terrazzo è stata spostata dal lato Nord/Ovest al lato Nord/Est, è stata murata una finestra lato Sud/Ovest (esistente in progetto approvato), il balcone a forma di "L" lato Nord/Ovest e lato Sud/Ovest (esistente in progetto approvato) è stato modificato con l'inserimento di porzioni a falda inclinata con finitura in tegole e sono stati creati n. 2 piccoli balconcini accessibili uno lato Nord/Ovest ed un lato Sud/Ovest.

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità sia a piano terra che a primo e secondo piano, in ordine alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, il sig. \_\_\_\_\_ non ha dato nessuna risposta.

**Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.**

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto dal Custode dei beni **Avv. Carmelo Cataudella** apposito "verbale di sopralluogo", firmato dall'esecutato Sig. \_\_\_\_\_

controfirmato dallo scrivente,

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A7 *Verbale di sopralluogo;*

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dal sopralluogo effettuato si è provveduto alla **esatta individuazione ed identificazione** dei beni oggetto di pignoramento e si è poi proceduto, in quanto ritenuto opportuno, alla **formazione di n. tre lotti di vendita.**

Tale decisione nasce in maniera del tutto automatica stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, ovviamente senza bisogno alcuno di ulteriori spese o frazionamenti dei beni stessi.

### LOTTO n. 1.

Costituisce il **lotto n. 1** l'unità immobiliare ubicata in **Pachino (SR)**, Via C. D'Agata n. 87 angolo Via Venezia s.n.c. – Piano Terra e precisamente:

**A)- Locale Deposito attrezzi agricoli** posto a **Piano Terra**, della predetta Via C. D'Agata n. 87 angolo Via Venezia s.n.c., in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **9**, mappale **1140 sub. 2**;

### LOTTO n. 2.

Costituisce il **lotto n. 2** l'unità immobiliare ubicata in **Pachino (SR)**, Via C. D'Agata n. 87 – Piano Primo e Secondo e precisamente:

**A)- Unità Abitativa** posta a **Piano Primo e Secondo**, della predetta Via C. D'Agata n. 87, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **9**, mappale **1140 sub. 3**;

Nel contempo è **stata controllata** la loro regolarità sotto il loro profilo urbanistico edilizio e della loro agibilità o abitabilità. È stata anche **controllata** l'esistenza di opere abusive, e in quel caso sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le indicazioni circa la sanabilità o meno dell'opera chiedendo le dovute informazioni sugli eventuali costi.

Si è **proceduto** alla identificazione degli immobili, **accertando** l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono state **verificate** le proprietà, il regime patrimoniale e la comproprietà con altri soggetti dei beni in capo ai debitori.

Dovendo, **per come richiesto dall'ill.mo Sig. Giudice**, redigere tante relazioni quanti sono i lotti di vendita formati, si rappresenta che in ogni **relazione di stima / lotto**,

saranno riportate tutte le procedure, i controlli, le verifiche e i riscontri effettuati e relativi allo specifico bene, nonché quanto altro disposto al punto 2. e seguenti di cui al “verbale di conferimento di incarico di stima”.

Sono stati altresì redatti gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) da allegare alla vendita, uno per ogni unità immobiliare abitativa e/o produttiva.



## RELAZIONE DI STIMA.

### STIMA LOTTO n. 1.

Costituisce il lotto n. 1 l'unità immobiliare ubicata in **Pachino (SR)**, Via C. D'Agata n. 87 angolo Via Venezia s.n.c. – Piano Terra e precisamente:

**A)- Locale Deposito** posta a **Piano Terra**, della predetta Via C. D'Agata n. 87 angolo Via Venezia s.n.c., in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **9**, mappale **1140 sub. 2**;

### NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N.1.

#### 1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Nord – Ovest** del Comune di **Pachino**, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all'interno del blocco **B1** tra la **Via C. D'Agata** angolo **Via Venezia**, in una zona ad uso prettamente residenziale e costituita da un tessuto urbano vario con case basse a schiera attigue ad abitazioni a due e tre piani. Quasi completamente edificata ed è **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

#### 2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di **Pachino**, approvato con **D.A. n. 176/88** del **12 febbraio 1988**, detto immobile ricade in **Zona B1**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 28** sono le seguenti:

*Art. 28 – Classificazione delle Zone "B1" – Centro Urbano di Pachino.*

1- *La zona B1 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.*

2- *Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzo dei lotti interclusi.*

3- *Densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 4,5.*

4- *I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:*

a) *per lotti aventi superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m.11;*

b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;

c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazioni primarie.

5- Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera ed isolati.

6- Distanza minima fra i fabbricati in aderenza in caso di distacco non inferiore a m. 10.

7- Distanza minima fra i confini: in aderenza in caso di distacco non inferiore a m. 5.

8- Numero dei piani fuori terra: tre.

9- Rapporto di copertura: 1/1.

10- Altezza massima: ml. 11.

### 3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti. Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

1) **Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977**, riguarda la realizzazione di un piano cantinato come deposito per attrezzi agricoli e un piano rialzato per civile abitazione;

### 4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquisito (per atto di donazione) dal Sig. **risulta realizzato con certezza, il piano cantinato (piano terra), giusta Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977, successivamente a tale data non risulta alcuna documentazione rilasciata dal Comune di Pachino.**

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 15/07/1992, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte de Sig.

**risulta difforme sia alla Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977 ed ancor più allo stato reale dei luoghi.**

Per detto immobile, si evince chiaramente il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di Pachino inoltre, viste le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e vista la sua ubicazione nel contesto in cui è posizionato (zona B1 ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968), si può chiaramente dedurre che lo stesso, può essere considerato urbanisticamente in regola per "legittimità della preesistenza". Nello specifico si rappresenta che, per **legittimità della preesistenza** si intende la rispondenza dell'immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato vale per l'immobile così come approvato con il titolo (Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977) anzidetto, non vale assolutamente per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito**.

Nella fattispecie risultano realizzati:

a) Opere di modifiche esterne nei prospetti, interne consistenti nello spostamento di muri/tramezzi interni, realizzazione di nuovi tramezzi, eliminazione del pozzo luce a piano terra, chiusura di vani porta e apertura di nuovi vani porta a piano terra diversa destinazione d'uso (da Locale deposito per attrezzi agricoli a civile abitazione) del piano terra, (successive alla Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977);

Invero, le opere di modifiche interne, spostamento/demolizione di muri divisorii non portanti, apertura e chiusura di vani porta, unificazione di ambienti, realizzati in data successiva alla Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977, andavano assoggettati a rilascio di Autorizzazione Edilizia (oggi CILA/SCIA), mentre le altre opere interne, l'eliminazione del pozzo luce, aperture su pareti portanti e la diversa destinazione d'uso degli ambienti a piano terra, andavano assoggettate a rilascio di Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire).

In merito a quanto anzidetto si ricorda che le opere di cui al superiore punto a) si riferiscono al confronto eseguito, in seguito a sopralluogo, tra le planimetrie approvate giusta Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977, le planimetrie presenti in catasto e lo stato reale dei luoghi.

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di provvedere, nel caso in cui si individuasse l'esistenza di opere difformi, alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, lo scrivente ha assunto le relative

informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di Pachino che si riportano come segue:

*Le opere realizzate a piano terra in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di SCIA/Permesso per Costruire per regolarizzazione opere e cambio destinazione d'uso da Locale Deposito attrezzi agricoli a Residenziale, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Autorizzazione (elaborati grafici dichiarazioni etc.).*

*I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 5.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.*

*Inoltre va presentata una comunicazione con Deposito al Genio Civile con il calcolo delle cerchiature per le modifiche di allargamenti di varchi e nuove aperture effettuate sulle pareti portanti.*

*I costi per la regolarizzazione al Genio Civile delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 2.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica.*

*Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di nuova planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.*

*I costi per la redazione e l'invio telematico della nuova planimetria catastale si aggirano intorno ad € 1.500,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione della situazione urbanistica assommano in totale ad € 8.500,00.*

Nelle more è stata comunque predisposta una "planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile" ed una "bozza" per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono allegati alla presente relazione come allegati:

- A8 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. 9 P.IIa 1140 sub. 2;
- A9 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. 9 P.IIa 1140 sub. 2;
- A10 Rilievi fotografici fg. 9 P.IIa 1140 sub. 2;

##### **5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.**

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale **in muratura ordinaria in elevazione** costituita da blocchi di pietra calcarea nelle dimensioni variabili di cm. 25-30 di spessore, **su fondazioni continue in pietrame ciclopico**;

I solai di interpiano risultano realizzati con **solai in latero cemento**;

Il solaio di copertura risulta invece realizzato a terrazzo con **solaio in latero cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

La scala interna che collega i vari piani fino al piano secondo è realizzata **in cemento armato**;

#### 6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Trattandosi di fabbricato unifamiliare, non esistono parti comuni condominiali.

#### 7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

### NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

#### A. - DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI - PIANO TERRA

##### A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio di mappa	9;	Mappale 1140 Sub. 2;
Categoria	C/6;	Classe 2 <sup>a</sup>
Consistenza	64 mq.;	Rendita €. 201,62;
Superficie Catastale	64 mq.	

##### A.b)- CONFINI.

Nord	Via Venezia;
Est	P.lla 286;
Sud	P.lla 984;
Ovest	Via C. D'Agata;
Sovrastante	P.lla 1140 sub. 3
Sottostante	

##### A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO - FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 2

Proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni;

##### A.d)- DITTA PROPRIETARIA - FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 2

Proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni;

**A.e)- PROVENIENZA.**

Il fabbricato nell'intero di cui fa parte la superiore unità immobiliare costituita dalla p.lla 1140 sub. 2, è pervenuta al Sig.

la quota di proprietà pari ai 1/1, dal padre Sig.

per l'intero diritto di proprietà di 1/1, con atto di donazione accettata del 22/04/2003 da Notaio Sciaeca Ettore, sede Pozzallo (RG), rep. n. 40764, raccolta n. 11612, registrato a Modica il 08/05/2003 al n. 1204, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07/05/2003 ai nn. 8023/6061;

**A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.**

Si precisa che attualmente l'appartamento è utilizzato a residenza dal debitore assieme alla moglie, come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione "ALLEGATI".

**A.g)- VINCOLI ED ONERI.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 914 registro particolare n. 181 del 20/01/2011** nascente da Concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio Guarino Nicola del 19/01/2011 repertorio n. 5534/4065 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in **ROMA** codice fiscale 09339391006 (Domicilio ipotecario eletto **SIRACUSA, C.SO UMBERTO I N. 29**), contro

non datore di ipoteca capitale Euro 62.086,09, totale Euro 124.172,18, durata 10 anni.

**Ipoteca su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, distinte al catasto Fabbricati al foglio 9 particella 1140 sub. 2, particella 1140 sub. 3.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2799 registro particolare n. 2214 del 09/02/2024** a favore di **MAUI SPV S.R.L.** con sede in **CONEGLIANO (TV)** codice fiscale 05254070260 (Richiedente: MAUI SPV S.R.L., Via V. ALFIERI, 1, CONEGLIANO (TV)), contro

I, in virtù di Verbale Pignoramento immobili del 08/01/2024 repertorio n. 1 emesso da Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Siracusa, sede Siracusa. **Pignoramento su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, distinte al catasto Fabbricati al foglio 9 particella 1140 sub. 2 e particella 1140 sub. 3.

**A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 3) e 4), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica, delle NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**

**A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.**

Tipologia: **Locale Deposito attrezzi agricoli;**  
Altezza utile interna: **Piano Terra Deposito h = 2,40;**  
Composizione interna (Deposito): **mq. 64**  
**Piano Terra:** ingresso - locale deposito (adibito ad uso cucina/pranzo), ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, wc;

Suddivisioni superfici interne, murature interne ed esterne e calcolo superficie totale:

**Piano Terra**

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
ingresso -locale deposito	mq.	46,02	10%	50,62
ripostiglio	mq.	6,32	10%	6,95
disimpegno	mq.	9,92	10%	10,91
ripostiglio	mq.	1,82	10%	2,00
wc	mq.	5,08	10%	5,59

<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE DEPOSITO</b>	<b>mq.</b>	<b>69,16</b>	<b>10%</b>	<b>76,07</b>
---	------------	--------------	------------	--------------

**Esposizione:**

Prospetto Principale Nord/Ovest

**A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

Porta ingresso: **Alluminio**

<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	Alluminio;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia;
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	assente;
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

**A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	<b>Buono</b>
Pavimenti:	<b>Buono</b>
Rivestimenti:	<b>Buono</b>
Infissi esterni:	<b>Buono</b>
Infissi interni:	<b>Buono</b>
Impianto elettrico:	<b>Buono</b>
Impianto termico:	<b>Buono</b>
Impianto idrico:	<b>Buono</b>

**A.n)- INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Al fine di individuare la superficie commerciale del bene in parola è stata effettuata la **media** tra il calcolo analitico delle superfici del superiore punto A.i) e la superficie catastale desunta dalle visure, punto A.a), A.a.1):

<b>1) Civile abitazione:</b>	
Superficie analitica Totale	mq.76,07
Superficie catastale	<u>mq.64,00</u>
Somma	mq.140,07
<b>Superficie Commerciale</b> $\text{mq. } 140,07/2=$	<b>mq.70,04</b>

## STIMA IMMOBILE.

### Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima "per comparazione valori di mercato" e il criterio di stima analitica "per capitalizzazione del reddito". È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito dal sig. \_\_\_\_\_ in data 22/04/2003.

Inoltre, per avere una stima più corretta e veritiera possibile, si prende in esame l'immobile così com'è nello stato di fatto, nella sua interezza.

Il primo criterio, "comparazione valori di mercato", tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio, "per capitalizzazione del reddito", è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico sono state raggiunte telefonicamente sia l'agenzia immobiliare "Sicil Immobiliare" agenzia di Pachino, Via Lincoln, 6, e "Aruta Immobiliare" agenzia di Pachino, Via Pisacane, 1 mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad "idealista.it" da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

Con il secondo criterio, "capitalizzazione del reddito", la fonte ufficiale utilizzata è stata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi mediato con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

**DEPOSITO:**

Nome agenzia:	Sicil Immobiliare
Indirizzo:	Via Lincoln, 6, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Deposito:	€. 400,00

Nome agenzia:	Aruta Immobiliare
Indirizzo:	Via Pisacane, 1, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Deposito:	€. 450,00

**Individuazione tramite agenzie via Web**

Nome agenzia:	www.idealista.it
Indirizzo:	https://www.idealista.it/immobile/28357889/
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€. 440,00

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

**DEPOSITO:**

Fascia/zona	Periferica (Vie Costa-Veneto-D'Agata-Mazzini-Mallia-Adamo-Alghieri-Di Mauro-Pacinotti-Colombo-Pepe-Fronte-Munafò-Cattaneo-Pirandello)
Codice zona	D1
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili

Destinazione:	Commerciale
Tipologia:	Magazzini
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	230,00 €/mq
Valore di mercato massimo	345,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <b>287,50 €/mq</b>

**Media dei Valori – DEPOSITO:**

$(400,00 + 450,00 + 440,00 + 287,50) / 4 = \underline{\underline{€ 394,38/mq}}$   
(Diconsi euro trecentonovantaquattro/38 al metro quadrato).=====

**Si stima un valore medio di mercato per DEPOSITO di:**

Superficie commerciale: mq 70,04  
Media dei Valori: €/mq 394,38  
**mq. 70,04 \* €/mq 394,38 = € 27.622,38 arrotondato a € 27.600,00 \***  
(Diconsi euro ventisettemilaseicento/00).=====

\* **CONSTATANDO CHE TALE DEPOSITO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO EFFETTUATO, RISULTA ADIBITO AD USO VANI RESIDENZIALI (CUCINA/PRANZO E ACCESSORI) SI RITIENE CORRETTO CONSIDERARE UN VALORE DI MERCATO MAGGIORATO DEL 20%, QUINDI UN VALORE PARI AD**  
**€ 33.120,00**  
(Diconsi euro trentatremilacentoveventi/00).

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  $V = \text{Bnf}/r$ , dove il valore del bene (V) è uguale al beneficio fondiario annuo (Bnf) fratto il saggio di capitalizzazione (r).

Nella fattispecie il (Bnf) è dato dall'affitto annuo, depurato dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

**DEPOSITO:**

Fascia/zona	Periferica (Vie Costa-Veneto-D'Agata-Mazzini-Mallia-Adamo-Alighieri-Di Mauro-Pacinotti-Colombo-Pepe-Fronte-Munafò-Cattaneo-Pirandello)
Codice zona	D1
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Commerciale
Tipologia:	Magazzini

Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	<u>1,40 €/mq x mese</u>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	mq. 70,04
Affitto mensile	mq. 70,04 * 1,4 €/mq * mese = €. 98,06
Affitto annuo (lordo)	€. 98,06 * 12 mesi = <u>€. 1.176,72</u>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>10% dell'affitto annuo</u>
--	-------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

€. 1.176,72 - 10% =	<u>€. 1.059,05</u>
---------------------	--------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,0350</u>
---	---------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.1.059,05
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0350
<b>(Bnf) / (r) = €.1.059,05 / 0,0350 =</b>	<b>€. 30.258,57</b>
Arrotondato	<u>€. 30.258,00</u> *
<i>(Dicorsi euro trentamiladuecentocinquantotto/00).</i>	
* <b>CONSTATANDO CHE TALE DEPOSITO, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO EFFETTUATO, RISULTA ADIBITO AD USO VANI RESIDENZIALI (CUCINA/PRANZO E ACCESSORI) SI RITIENE CORRETTO CONSIDERARE UN VALORE DI MERCATO MAGGIORATO DEL 20%, QUINDI UN VALORE PARI AD</b>	
	<u>€ 36.309,60</u>
<i>(Dicorsi euro trentaseimilatrecentonove/60).</i>	

**Media dei Valori**

Valore medio per comparazione valori di mercato	€. 33.120,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€. 36.309,60
Somma	€. 283.850,00
Valore medio Abitazione €. 69.429,60 / 2 =	€. 34.714,80
<i>(Dicorsi euro trentaquattromilasettecentoquattordici/80).</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.**

**RELAZIONE DI STIMA.**

**STIMA LOTTO n. 2.**

Costituisce il lotto n. 2 l'unità immobiliare ubicata in Pachino (SR), Via C. D'Agata n. 87 - Piano Primo e Secondo e precisamente:

**A)- Unità Abitativa posta a Piano Primo e Secondo, della predetta Via C. D'Agata n. 87, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 9, mappale 1140 sub. 3;**

**NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N.2.**

**8) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona Nord - Ovest del Comune di Pachino, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all'interno del blocco B1 tra la Via C. D'Agata angolo Via Venezia, in una zona ad uso prettamente residenziale e costituita da un tessuto urbano vario con case basse a schiera attigue ad abitazioni a due e tre piani. Quasi completamente edificata ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

**9) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.**

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Pachino, approvato con D.A. n. 176/88 del 12 febbraio 1988, detto immobile ricade in Zona B1.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 28 sono le seguenti:

*Art. 28 - Classificazione delle Zone "B1" - Centro Urbano di Pachino.*

1- *La zona B1 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.*

2- *Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzo dei lotti interclusi.*

3- *Densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 4,5*

4- *I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:*

- a) *per lotti aventi superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;*

- b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di m.11;
- c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazioni primarie.
- 5- Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera ed isolati.
- 6- Distanza minima fra i fabbricati in aderenza in caso di distacco non inferiore a m. 10.
- 7- Distanza minima fra i confini: in aderenza in caso di distacco non inferiore a m. 5.
- 8- Numero dei piani fuori terra: tre.
- 9- Rapporto di copertura: 1/1.
- 10- Altezza massima: ml. 11.

#### **10) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.**

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

2) **Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977**, riguarda la realizzazione di un piano cantinato come deposito per attrezzi agricoli e un piano rialzato per civile abitazione;

#### **11) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.**

Per come accertato al superiore punto 10), l'immobile acquisito (per atto di donazione) dal Sig. \_\_\_\_\_, **risulta realizzato con certezza, il piano cantinato (piano terra), il Piano rialzato (Piano Primo) e il torrino vano scala per accedere al terrazzo a piano secondo giusta Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977, successivamente a tale data non risulta alcuna documentazione rilasciata dal Comune di Pachino.**

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 15/07/1992, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte de Sig

risulta difforme sia alla **Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977** ed ancor più allo stato reale dei luoghi.

Per detto immobile, si evince chiaramente il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di Pachino inoltre, viste le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e vista la sua ubicazione nel contesto in cui è posizionato (zona BI ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968), **si può chiaramente dedurre che lo stesso, può essere considerato urbanisticamente in regola per "legittimità della preesistenza"**. Nello specifico si rappresenta che, per **legittimità della preesistenza** si intende la rispondenza dell'immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato vale per l'immobile così come approvato con il titolo (Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977) anzidetto, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito**.

Nella fattispecie risultano realizzati:

- a) Opere di modifiche esterne nei prospetti, interne consistenti nello spostamento di muri/tramezzi interni, realizzazione di nuovi tramezzi, chiusura di vani porta e apertura di nuovi vani porta a piano primo in cui dal disimpegno immette in vani non oggetto della procedura esecutiva in questione, **(successive alla Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977)**;

Invero, le opere di modifiche interne, spostamento/demolizione di muri divisorii non portanti, apertura e chiusura di vani porta, unificazione di ambienti, realizzati in data successiva alla **Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977**, andavano assoggettati a rilascio di Autorizzazione Edilizia (oggi CILA/SCIA), mentre le altre opere interne, aperture su pareti portanti andavano assoggettate a rilascio di **SCIA o Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire)**.

In merito a quanto anzidetto si ricorda che **le opere di cui al superiore punto a)** si riferiscono al confronto eseguito, in seguito a sopralluogo, tra le planimetrie approvate giusta **Concessione Edilizia n. 821/1976 del 12/03/1977**, le planimetrie presenti in catasto e lo stato reale dei luoghi.

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e per **esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individuino l'esistenza di opere difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, lo scrivente ha assunto le relative

informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di Pachino che si riportano come segue:

*Le opere realizzate a piano primo e secondo in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di SCIA/Permesso per Costruire per regolarizzazione opere interne ed esterne, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Autorizzazione (elaborati grafici dichiarazioni etc.).*

*I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 3.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.*

*Inoltre va presentata una comunicazione con Deposito al Genio Civile con il calcolo delle cerchiature per le modifiche di allargamenti di varchi e nuove aperture effettuate sulle pareti portanti.*

*I costi per la regolarizzazione al Genio Civile delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 1.500,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica.*

*Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di nuova planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.*

*I costi per la redazione e l'invio telematico della nuova planimetria catastale si aggirano intorno ad € 1.500,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione della situazione urbanistica assommano in totale ad € 6.000,00.*

Nelle more è stata comunque predisposta una **“planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile”** ed una **“bozza”** per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A11 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. 9 P.lla 1140 sub. 3;
- A12 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. 9 P.lla 1140 sub. 3;
- A13 Rilievi fotografici fg. 9 P.lla 1140 sub. 3;

## **12) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.**

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale **in muratura ordinaria in elevazione** costituita da blocchi di pietra calcarea nelle dimensioni variabili di cm. 25-30 di spessore, **su fondazioni continue in pietrame ciclopico**;

I solai di interpiano risultano realizzati con **solaio in latero cemento**;

Il solaio di copertura risulta invece realizzato a terrazzo con **solaio in latero cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

La scala interna che collega i vari piani fino al piano secondo è realizzata **in cemento armato**;

### 13) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Trattandosi di fabbricato unifamiliare, non esistono parti comuni condominiali.

### 14) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

## NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

### B. - DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI - PIANO TERRA

#### A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio di mappa	9;	Mappale 1140 Sub. 3;
Categoria	A/4;	Classe 4 <sup>a</sup>
Consistenza	3,5 vani;	Rendita € 144,61;
Superficie Catastale	78 mq.	

#### A.b)- CONFINI.

Nord	Via Venezia;
Est	P.lla 286;
Sud	P.lla 984;
Ovest	Via C. D'Agata;
Sovrastante	
Sottostante	P.lla 1140 sub. 2

#### A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO - FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 3

Proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni;
---

#### A.d)- DITTA PROPRIETARIA - FG. 9 P.LLA 1140 SUB. 3

Proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni;
---

**A.e)- PROVENIENZA.**

Il fabbricato nell'intero di cui fa parte la superiore unità immobiliare costituita dalla p.lla 1140 sub. 3, è pervenuta al Sig.

la quota di proprietà pari ai 1/1, dal padre Sig.

per l'intero diritto di proprietà di 1/1, con atto di donazione accettata del 22/04/2003 da Notaio Sciacca Ettore, sede Pozzallo (RG), rep. n. 40764, raccolta n. 11612, registrato a Modica il 08/05/2003 al n. 1204, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07/05/2003 al nn. 8023/6061;

**A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.**

Si precisa che attualmente l'appartamento è utilizzato a residenza dal debitore assieme alla moglie, come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione "ALLEGATI".

**A.g)- VINCOLI ED ONERI.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 914 registro particolare n. 181 del 20/01/2011** nascente da Concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio Guarino Nicola del 19/01/2011 repertorio n. 5534/4063 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in **ROMA** codice fiscale 09339391006 (Domicilio ipotecario eletto **SIRACUSA, C.SO UMBERTO I N. 29**), contro

non datore di ipoteca capitale Euro 62.086,09, totale Euro 124.172,18, durata 10 anni.

**Ipoteca su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, distinte al catasto Fabbricati al foglio 9 particella 1140 sub. 2, particella 1140 sub. 3.

**Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2799 registro particolare n. 2214 del 09/02/2024** a favore di **MAUI SPV S.R.L.** con sede in **CONEGLIANO (TV)** codice fiscale 05254070260 (Richiedente: MAUI SPV S.R.L., Via V. ALFIERI, 1, CONEGLIANO (TV)), contro

in virtù di Verbale

Pignoramento immobili del 08/01/2024 repertorio n. 1 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa, sede Siracusa. **Pignoramento su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, distinte al catasto Fabbricati al foglio 9 particella 1140 sub. 2 e particella 1140 sub. 3.

#### A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA',

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 10) e 11), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica, delle NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**

#### A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

<u>Tipologia:</u>	Abitazione;		
<u>Altezza utile interna:</u>	Piano Primo	h = 3,00;	
	Piano Secondo	h = 2,80;	
<u>Composizione interna (abitazione):</u>	3,5 vani utili;		
<b>Piano Primo:</b>	scala, disimpegno, camera, cucina/pranzo adibita a letto, letto, wc;		
<b>Piano Secondo:</b>	torrino scala, terrazzo.		

Suddivisioni superfici interne, murature interne ed esterne e calcolo superficie totale:

##### Primo Piano

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	10,30	10%	11,33
disimpegno	mq.	10,43	10%	11,47
camera	mq.	18,23	10%	20,05
cucina/pranzo	mq.	17,64	10%	19,40
letto	mq.	12,14	10%	13,35
wc	mq.	6,90	10%	7,59

##### Piano Secondo

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
torrino scala	mq.	10,76	10%	11,84
terrazzo (25%) 71,42 mq.	mq.	17,86	10%	19,65

**p.s. : il terrazzo viene calcolato al 25%.**

SUPERFICIE UTILE TOTALE ABITAZIONE	mq.	104,26	10%	114,68
--	-----	--------	-----	--------

**Esposizione:**

Prospetto Principale; Sud/Ovest

**A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

Porta ingresso:	Alluminio
Pavimenti:	Ceramica a "tappeto"
Rivestimenti:	Ceramica;
Rivestimento scala interna:	Lastre di marmo;
Infissi esterni:	Alluminio;
Infissi interni:	Porte in legno da capitolato;
Impianto elettrico:	Sotto traccia;
Impianto di climatizzazione:	assente;
Impianto idrico:	Sotto traccia.

**A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	Buono
Pavimenti:	Buono
Rivestimenti:	Buono
Infissi esterni:	Buono
Infissi interni:	Buono
Impianto elettrico:	Buono
Impianto termico:	Buono
Impianto idrico:	Buono

**A.n)- INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Al fine di individuare la superficie commerciale del bene in parola è stata effettuata la media tra il calcolo analitico delle superfici del superiore punto A.i) e la superficie catastale desunta dalle visure, punto A.a), A.a.1):

<b>2) Civile abitazione:</b>	
Superficie analitica Totale	mq.114,68
Superficie catastale	mq. 78,00
Sommano	mq.192,68
<b>Superficie Commerciale</b> $mq. 192,68/2=$	<b>mq.96,34</b>

## STIMA IMMOBILE.

### **Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima "per comparazione valori di mercato" e il criterio di stima analitica "per capitalizzazione del reddito". È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito dal sig. \_\_\_\_\_ data 22/04/2003.

Inoltre, per avere una stima più corretta e veritiera possibile, si prende in esame l'immobile così com'è nello stato di fatto, nella sua interezza.

Il primo criterio, "comparazione valori di mercato", tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio, "per capitalizzazione del reddito", è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate due distinte fonti di informazione, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico sono state raggiunte telefonicamente sia l'agenzia immobiliare "Sicil Immobiliare" agenzia di Pachino, Via Lincoln, 6, e "Aruta Immobiliare" agenzia di Pachino, Via Pisacane, 1 mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad "idealista.it" da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

Con il secondo criterio, "capitalizzazione del reddito", la fonte ufficiale utilizzata è stata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi mediato con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

**Stima per comparazione valori di mercato.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

**CIVILE ABITAZIONE:**

Nome agenzia:	Sicil Immobiliare
Indirizzo:	Via Lincoln, 6, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 1.000,00</u>

Nome agenzia:	Aruta Immobiliare
Indirizzo:	Via Pisacane, 1, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 900,00</u>

**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

**CIVILE ABITAZIONE:**

Fascia/zona	Periferica (Vic Costa-Veneto-D'Agata-Mazzini-Mallia-Adamo-Alighieri-Di Mauro-Pacinotti-Colombo-Pepe-Fronte-Munafò-Cattaneo-Pirandello)
Codice zona	D1
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	560,00 €/mq
Valore di mercato massimo	820,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>690,00 €/mq</u>

**Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:**

$$(1.000,00 + 900,00 + 690,00) / 3 = \underline{\underline{\text{€. 863,33/mq}}}$$

(Diconsi euro ottocentosessantatremilatrentatre/00). =====

**Si stima un valore medio di mercato per CIVILE ABITAZIONE di:**

Superficie commerciale:	mq	96,34
Media dei Valori:	€/mq	863,33
mq. 96,34 * €/mq 863,33 = €. 83.173,21 arrotondato a <u>€. 83.173,00</u>		

(Diconsi euro ottantatremilacentosettantatre/00). =====

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  $V = \text{Bnf} / r$ , dove il valore del bene (V) è uguale al beneficio fondiario annuo (Bnf) fratto il saggio di capitalizzazione (r).

Nella fattispecie il (Bnf) è dato dall'affitto annuo, depurato dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

**CIVILE ABITAZIONE:**

Fascia/zona	Periferica (Vie Costa-Veneto-D'Agata-Mazzini-Mallia-Adamo-Alighieri-Di Mauro-Pacinotti-Colombo-Pepe-Fronte-Munafò-Cattaneo-Pirandello)
Codice zona	D1
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	2,60 €/mq x mese

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	mq. 96,34
Affitto mensile	mq. 96,34 * 2,60 €/mq * mese = €. 250,48
Affitto annuo (lordo)	€. 250,48 * 12 mesi = <u>€. 3.005,76</u>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il 10% dell'affitto annuo

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€ 3.005,76 - 10% = € 2.705,18

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo 0,0350

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€ 2.705,18
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0350
(Bnf) / (r) = € 2.705,18 / 0,0350 =	€ 77.290,86
Arrotondato	€ 77.290,00
<i>(Dicomi euro settantasettemiladuecentonovanta/00).=====</i>	

**Media dei Valori**

Valore medio per comparazione valori di mercato	€ 83.173,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 77.290,00
<b>Somma</b>	<b>€ 160.463,00</b>
Valore medio Abitazione € 160.463,00 / 2 =	€ 80.231,00
<i>(Dicomi euro ottantamiladuecentotrentuno/00).=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.**

## TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore Stimato	Valore Quota
1	Attività Deposito zona B1		1/1	34.714,80	34.714,80
				<b>34.714,80</b>	<b>34.714,80</b>
2	Abitazione zona B1		1/1	80.231,00	80.231,00
				<b>80.231,00</b>	<b>80.231,00</b>

**Valore Stimato totale** €. 114.945,80  
*(diconsi euro centoquattordicimilanovecentoquarantacinque/80)*

**Valore Stimato in quota all'esecutato** €. 114.945,80  
*(diconsi euro centoquattordicimilanovecentoquarantacinque/80)*

### RIEPILOGO COSTI E ORERI - LOTTO 1:

- Per regolarizzazione urbanistica/Strutture/Catasto opere eseguite €. 8.500,00

**Sommano Costi ed Oneri** €. 8.500,00

### RIEPILOGO COSTI E ORERI - LOTTO 2:

- Per regolarizzazione urbanistica/Strutture/Catasto opere eseguite €. 6.000,00

**Sommano Costi ed Oneri** €. 6.000,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto  
 Avola, li 11 OTTOBRE 2024

Il C.T.U.

Ing. Carmelo D'Amico