



# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Relazione di Stima**

**Procedura n. 155/2006 r.g.es.**

***OMISSIS***

***C/***

***OMISSIS***

---

***G.E.: Dott.ssa Alessia ROMEO***

***C.T.U.: Ing. Antonino CULTRERA***

---



## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO</b> .....	<b>4</b>
<b>SOPRALLUOGO</b> .....	<b>14</b>
<b>TRATTAZIONE DEI QUESITI</b> .....	<b>15</b>
3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento .....	15
3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento .....	16
Terreno - Comune di Noto Fg. 426 p.IIa 68 .....	16
Fabbricato - Comune di Pachino Fg. 15 P.IIa 8493 sub 2-4 .....	16
3.III - Formazione dei lotti .....	17
<b>- SEZIONE 1 -</b> .....	<b>17</b>
4.I - Individuazione del bene .....	17
4.II - Descrizione sintetica del bene .....	18
4.III - Stato di possesso del bene .....	19
4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente .....	19
4.V - Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente .....	19
4.VI - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica .....	20
4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia .....	21
4.VIII - Attestazione di prestazione energetica .....	21
4.IX - Valutazione del bene .....	21
- Calcolo delle superfici .....	21
- Criteri di stima .....	21
- Fonti di informazioni per la stima .....	22
- Valore attribuito .....	23
- Adeguamenti e correzioni della stima .....	23
- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate .....	24
- Valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile .....	24
- Valore locativo dell'immobile .....	24
4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile .....	25
4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato .....	25



<b>- SEZIONE 2 -</b> .....	<b>25</b>
4.I - Individuazione del bene.....	25
4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene .....	26
4.III - Stato di possesso del bene.....	28
4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente .....	28
4.V - Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	28
4.VI - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica .....	29
4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia .....	29
4.VIII - Attestazione di prestazione energetica .....	30
4.IX - Valutazione del bene .....	31
- Calcolo della superficie commerciale .....	31
- Criterio di stima utilizzato .....	31
- Fonti di informazioni utilizzate per la stima.....	32
- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene.....	33
- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima.....	34
- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate .....	34
- Caso di immobile totalmente abusivo.....	34
- Valore locativo dell'immobile .....	34
4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile.....	34
4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato .....	35
<b>CONSIDERAZIONI FINALI</b> .....	<b>35</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>35</b>



## RELAZIONE

### PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. 155/2006 R.G. Es. in danno dei debitori sig.ra *Omissis*, sig. *Omissis* + 1.

In detto giudizio di esecuzione immobiliare fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritti:

- 1) *La piena proprietà di un quarto indiviso (250/1000) della casa sita in Pachino, via IV Novembre n. 76 piani primo secondo e terrazzo, in catasto al foglio 15 p.lle 1462 sub 2, 1463 sub 2, detto immobile in proprietà di [REDACTED]*
- 2) *La piena proprietà dell'intero fondo (1000/1000), stacco di terra in territorio del Comune di Noto sito in C.da "Burgio-Cipolluzze", esteso catastalmente Ha. 1.23.90, in catasto al foglio 426 p.lla 68. Detto immobile in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di ½ indiviso per ciascuno.*

### DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO

Con Decreto del 22/04/2022 il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale Dott.ssa Alessia Romeo nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. dichiarò in data 28/04/2022 di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito tramite deposito telematico.

Il G.E. sottopone all'esperto i quesiti indicati di seguito disponendo che lo stesso:



1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA:**
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:



- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del



procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
    - *iscrizioni di ipoteche;*
    - *trascrizioni di pignoramenti;*
  - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto*



*che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985,





n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano,



depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3<sup>ter</sup>; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da



eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16**bis** del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569



c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA**, inoltre, tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di



documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

### **CONTROLLI EFFETTUATI**

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Sezione Terreni - per ivi procedere a visure e planimetrie catastali al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;
- 2) Agenzia del Territorio - già CC.RR.II. - di Siracusa, con la collaborazione del custode nominato, per verificare la posizione ipotecaria, la presenza di altre iscrizioni comunque pregiudizievoli, i titoli di provenienza (per il lotto n. 1 reperito dal Rogante, per il lotto n.2 non è emerso alcun elemento utile al reperimento del titolo e si allegano le trascrizioni di successione) nonché la titolarità e la successione della proprietà dei beni in oggetto nel ventennio antecedente ad oggi e la sussistenza, nel medesimo periodo, di iscrizioni pregiudizievoli nonché la trascrizione di eventuali domande giudiziali riguardanti gli stessi immobili;
- 3) Comune di Pachino - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di pratiche edilizie ed alla richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi agli immobili pignorati (unica pratica esistente il Nulla Osta per lavori di sopraelevazione del 22/10/1963 n. 390), nonché alla richiesta ed al ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - per ivi procedere alla ricerca di contratti di affitto e/o comodato registrati in essere con esito negativo;



- 5) Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici - Ufficio del Genio Civile di Siracusa - per ivi provvedere alla ricerca di eventuali denunce pozzi, consensi all'uso ed attingimenti ad uso irriguo, rilevando l'esistenza di quanto segue:
- a) Denuncia Pozzo in Agro di Noto fg. 426 p.lla 68 codice pratica n. 4838/N;
  - b) Domanda concessione del 20/12/2022 prot. n. 22739, codice pratica n. 8349;
  - c) Rilascio provvedimento al proseguimento temporaneo dell'utenza del 14/11/2005 prot. n. 20815, codice pratica n. 2135.

### **SOPRALLUOGO**

Preavvertite la parte procedente tramite PEC e le parti esegutate a mezzo racc. con avviso di ricevimento, in esecuzione del mandato conferito, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia il 05/07/2022, nel fondo agricolo sito in C.da Burgio Cipolluzze nel territorio del Comune di Noto (SR), riportato in catasto al foglio 42 p.lla 68. Ivi nessuna delle parti risultava presente, pertanto il sottoscritto procedeva ad una ricognizione dei luoghi effettuando rilievi riportati in separati fogli e raccogliendo un'adeguata documentazione fotografica.

Successivamente il C.T.U. si recava presso il secondo immobile pignorato ad uso civile abitazione ubicato in via IV Novembre civ. 76 nel Comune di Pachino (SR) al fine di proseguire le operazioni peritali con tutti gli adempimenti del caso.

Sul luogo si trovava la figlia degli esegutati la quale gentilmente consentiva l'accesso.

Alla continua presenza del soggetto sopracitato, il sottoscritto, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affoliata all'istanza di vendita, effettuava il rilievo dell'immobile prendendo appunti in separati fogli e raccogliendo la rituale ampia documentazione fotografica.



## TRATTAZIONE DEI QUESITI

### **3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

Come riportato nell'Atto di Pignoramento e dalla verifica delle visure catastali, i due beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentati da un terreno ubicato nel territorio del Comune di Noto (SR) in c.da Burgio Cipolluzze e da un fabbricato per civile abitazione ubicato in via IV Novembre n.76 nel Comune di Pachino (SR), intestati agli esecutati con quote ripartite in modo differente come meglio di seguito specificato:

#### Terreno in Noto (SR) C.da Burgio Cipolluzze

Ubicato al confine con il territorio del Comune di Pachino (SR), ricade in corrispondenza dell'intersezione tra la S.P. 22 Pachino Ispica e la S.P. 44 Pachino Marza in C.da Burgio Cipolluzze, risulta identificato in uno stacco di terreno agricolo di complessivi Ha. 1.12.11, catastalmente risulta Ha 1.23.90, pervenuto all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 27/03/1998, confina a nord con la S.P. 22, ad est con la S.P. 44 dalla quale ha l'accesso ed a ovest e sud con proprietà di altre ditte, risulta censito nel N.C.T. del Comune di Noto (SR) con i seguenti dati:

CATASTO TERRENI COMUNE DI NOTO									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
426	68	--	Serra	U	1	23	90	€ 1.023,82	€ 300,75
<b>Intestati</b>									
<i>Omissis</i>								Proprietà Per 1/1	



Fabbricato in Pachino (SR) Via IV Novembre n.76

L'immobile di proprietà degli esecutati consiste in un fabbricato adibito a civile abitazione a tre piani fuori terra ubicato in via IV Novembre n.76 nel Comune di Pachino (SR); ricadente all'interno del perimetro del centro urbano, confina ad est con la predetta via dalla quale ha l'accesso, ad ovest con cortile comunale, a nord e sud con proprietà terzi e risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) come dai seguenti dati:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
15	8493	2 4	1	A/6	3	2 vani	Tot. mq 56 Tot.: escl. aree scoperte 56 mq	€ 49,58
<b>Indirizzo:</b> Via IV Novembre n.60 - Piano T.								
<b>Intestati:</b> <i>Omissis</i> – Proprietà 16/25 <i>Omissis</i> – Proprietà 9/25								

**3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento**

Terreno - Comune di Noto Fg. 426 p.lla 68

Dal sopralluogo e dalla verifica dei dati catastali lo scrivente può confermare che la particella *de quo* in parte è occupata da serre in conformità alla qualità colturale riportata in catasto; si rileva che l'impianto serricolo ed il terreno circostante sono stati interessati da incendio ed al momento si trovano in stato di abbandono.

Fabbricato - Comune di Pachino Fg. 15 P.lla 8493 sub 2-4

La scheda planimetrica depositata in data 26 febbraio 1940 presso l'Ufficio territoriale Provinciale (Catasto), presenta il solo piano terra e secondo la toponomastica di allora risultava al civico 60, differentemente come da sopralluogo ad oggi si rileva un immobile a tre piani fuori terra ubicato al civico 76 di via IV Novembre,





quindi con tutta evidenza è necessario regolarizzare tali difformità presentando al competente Ufficio, Agenzia delle Entrate di Siracusa, la richiesta di variazione con la prevista procedura “Docfa”, per la quale in base alle tariffe degli Ordini Professionali per si rende necessaria la somma di € 550,00 oltre oneri accessori previsti per legge.

### **3.III - Formazione dei lotti**

Trattandosi di immobili di diversa natura (terreno e fabbricato) ubicati in due distinti siti aventi intestati proprietari differenti, tenuto conto che ognuno gode di autonomo reddito, ragionevolmente i due cespiti sono stati suddivisi in due lotti; il primo costituito dal terreno in territorio di Noto (SR) C.da “Burgio Cipolluzze”, il secondo dal fabbricato di via IV Novembre n. 76 Pachino (SR).

## **- SEZIONE 1 -**

### **4.I - Individuazione del bene**

#### **LOTTO N°1 – Terreno Comune di Noto (SR) Fg. 426 p.lla 68**

Il cespite *de quo* è ubicato nel Comune di Noto (SR) in C.da “Burgio Cipolluzze” nei pressi dell’intersezione tra la S.P. 22 Pachino-Ispica e la S.P. 44 Pachino-Marza al confine con il territorio di Pachino (SR), facilmente raggiungibile dalla S.P. 22 a circa km 2+500 ad ovest dal centro urbano del detto Comune; ricade in zona sommarariamente pianeggiante a vocazione agricola con terreni in cui spiccano numerosi impianti serricoli. Risulta censito al NCT del Comune di Noto (SR) con la seguente consistenza catastale e proprietà:



COMUNE DI NOTO								
foglio	p.lla	Qualità	classe	ha.	a.	ca.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
426	68	Serra	U	1	23	90	€ 1.023,82	€ 300,75
Intestati							Diritti e oneri reali	
<i>Omissis</i>							Proprietà 1/1	

L'esatta posizione geografica del terreno è stata individuata attraverso l'utilizzo di strumento elettronico che ha rilevato le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 36°43'22.70'' - Longitudine Est 15°03'07.82''.

#### 4.II - Descrizione sintetica del bene

Il terreno di forma trapezoidale ha leggera pendenza a digradare da sud in direzione nord; integrato in un comprensorio agricolo con vocazione alle coltivazioni in serra dettate sia dalle caratteristiche fisiche e morfologiche del terreno che dalle favorevoli condizioni climatiche dell'area è costituito in parte (circa Ha 0.45.11) da seminativo ed in parte (circa Ha 0.67.00) da strutture serricole in legno in stato in assoluto abbandono ed in parte dirute. Dal sopralluogo si evince che l'intero stacco di terreno è stato oggetto di recente incendio. All'interno nei pressi del confine ovest insiste un piccolo fabbricato in muratura di vecchia costruzione, mentre sul confine nord adiacente la strada provinciale Pachino-Ispica, insiste un canale di raccolta delle acque piovane provenienti da monte del terreno *de quo*.

Trattandosi di terreno in zona agricola, non ci si trova nella condizione di edilizia convenzionata e agevolata.



Come si evince dalla visura catastale per l'immobile *de quo* non risulta alcun vincolo di affrancazione e la proprietà risulta interamente di uno dei soggetti esecutati.

#### ***4.III - Stato di possesso del bene***

Come sopra riportato il terreno risulta in uno stato di abbandono, tra l'altro dalla richiesta all'Agenzia delle Entrate non è pervenuto alcun contratto registrato di locazione o di comodato d'uso; si ritiene, pertanto, che il terreno sia utilizzato dalla debitrice esecutata.

#### ***4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente***

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***4.V - Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente***

*i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

non appare nessun vincolo, vedasi ispezione ipotecaria allegata.

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- *altri pesi e limitazioni d'uso;*

non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

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

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

il patrimonio immobiliare del debitore esecutato è gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:



- ✓ *iscrizione del 21/03/2006 Reg. Particolare 3148 Reg. Gen. 8277, ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;*
- ✓ *iscrizione del 30/06/2006 Reg. Particolare 6290 Reg. Gen. 18210, ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;*
- ✓ *Trascrizione del 30/06/2006 Reg. Particolare 9722 Reg. Gen. 18211, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati;*  
non risulta nessun diritto di parti terze;
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;*  
non risulta dagli atti alcuna spesa gestionale.
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*  
non risulta alcuna spesa deliberata.
- *eventuali spese condominiali scadute;*  
non ci si trova in tale caso.
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*  
non ci si trova in tale caso, vedasi ispezione ipotecaria allegata.

#### **4.VI - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

I terreni ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Noto (P.R.G.), in zona agricola "E" gravata dalla fascia di rispetto stradale; si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

All'interno del lotto insiste un fabbricato di modeste dimensioni (circa mq 10) realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.



#### **4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia**

Relativamente alla regolarizzazione del vano abusivo sopraccitato di circa mq 10 viste le norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Noto (SR) riportate nel C.D.U., tale immobile risulta insanabile poiché realizzato ad una distanza dal confine di circa m 5,00, inferiore ai minimi consentiti dallo strumento urbanistico (m. 10); oggettivamente non si hanno elementi per sanare l'abuso del manufatto pertanto è da considerare insanabile prevedendone la demolizione con stima dei relativi costi.

Esaminato lo stato di fatto il costo della demolizione, tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti, è stimabile nell'ordine di € 800,00 oltre all'autorizzazione urbanistica i cui costi risultano pari ad € 120,00 per istruttoria e diritti di segreteria ed € 250,00 per spese tecniche.

Nessuna variazione sarà necessaria presso l'agenzia delle Entrate - Uffici del territorio poiché il fabbricato non risulta presente in mappa.

#### **4.VIII - Attestazione di prestazione energetica**

Trattandosi di terreno a destinazione agricola tale quesito non ha alcuna risposta.

#### **4.IX - Valutazione del bene**

##### **- Calcolo delle superfici**

Si riscontra la superficie del lotto secondo i dati riportati nel titolo di proprietà:

lotto unico Ha. 1.12.11;

##### **- Criteri di stima**

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.



Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente relazione, il tecnico ha ritenuto quello sintetico *comparativo* il più adatto alla stima di terreni, come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

- Fonti di informazioni per la stima

Nel procedere alla stima l'Esperto Stimatore ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fondi rustici in Noto e Pachino desunti dalla media di cui al Decreto Ass.le del 14.12.2009 dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Siciliana e pubblicati sulla G.U.R.S. del 31.12.09 parte I n. 61;
- (b) i dati dei valori agricoli medi per i seminativi irrigui nella Provincia di Siracusa zona di Noto e Pachino;
- (c) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari in Noto e Pachino per fondi aventi simili caratteristiche.

Questi dati, poi, sono stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno (seminativo irriguo) nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche dello stesso. Successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario dove insiste il terreno in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrati in sede di sopralluogo).



Infine, i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreno) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Il C.T.U. non ha ritenuto di attribuire alcun valore alle serre che insistono nel terreno poiché per lo stato di notevole degrado in cui si trovano non possono dare alcun valore aggiunto all'immobile pignorato.

- Valore attribuito

Sulla base di quanto sopra riportato, considerato tale lotto come terreno seminativo irriguo, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dalle indagini effettuate è emerso che per terreni irrigui nella zona di C.da Burgio - Cipolluzze i valori vengono compresi:

- $V_{\min} = 22.000,00 \text{ €/Ha}$ ;

- $V_{\max} = 28.000,00 \text{ €/Ha}$ .

Quindi si attribuisce il valore medio di € 25.000 ad ettaro

Pertanto si ottiene il seguente valore:

$$\text{Ha. } 1.12.11 \times \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 28.027,50$$

- Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato quanto già esposto in merito alle spese da sostenere per la demolizione del fabbricato non sanabile, si rende necessario apportare alla suddetta stima la correzione complessiva pari ad € 1.420,00 così ripartita:

per canoni idrici non versati      € 250,00

per demolizione del fabbricato    € 800,00

per diritti di segreteria            € 120,00

per competenze tecniche            € 250,00



- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene € 28.027,50 - € 1.420,00 = € 26.607,50

**Valore complessivo del terreno pignorato in contrada “Burgio Cipolluzze” in catasto terreni del Comune di Noto (SR) Foglio 426 P.IIa 68 in C.T. € 26.600,00**

Diconsi euro ventiseimilaseicento/00.

- Valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile

Nonostante lo scrivente preveda la demolizione di un immobile non sanabile, rilevata l'esigua e dunque trascurabile superficie interessata pari a circa mq 10,00 di terreno a destinazione agricola, il C.T.U. ha valutato tale porzione unitamente all'intera superficie del lotto di terreno agricolo.

- Valore locativo dell'immobile

considerato che il valore locativo presente è nullo, in quanto nessun contratto è risultato in essere all'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo, in proposito richiama un recente pronunciamento con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Considerato che non ci si trova in tale ambito, il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni seminativi irrigui, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, irrigabilità e produttività





del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 1.500,00/Ha.; quindi come canone locativo congruo dovuto per il terreno seminativo irriguo di cui al lotto “1” lo scrivente considera quanto segue:

*1.12.11 Ha. x 1.500,00 € / Ha. x anno = € 1.681,65 / anno.*

*in C.T. € 1.680,00 euro milleseicentoottanta/00 annui.*

**4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile**

Anche se l'estensione del bene ne consentirebbe la divisibilità, lo scrivente ritiene che il terreno nella sua interezza sia commercialmente più appetibile.

**4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato**

Il valore stimato del solo diritto pignorato coincide con il valore dell'intero cespite.

**- SEZIONE 2 -**

**4.1 - Individuazione del bene**

LOTTO N°2 – Fabbricato Comune di Pachino (SR) Fg.15 p.lla 8493 sub 2-4

L'immobile oggetto del pignoramento risulta ubicato nel centro urbano del Comune di Pachino (SR) e prospetta ad est con la via IV Novembre ed a ovest con Cortile Comunale via IV Novembre; consiste in un fabbricato a tre piani fuori terra, che costituisce un'unica unità immobiliare per civile abitazione la cui tipologia rispetto ai fabbricati limitrofi è contigua tipica del centro urbano ove insiste il cespite pignorato; è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino come di seguito specificato:

Fo-	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
15	8493	2 4	1	A/6	3	2 vani	Tot. mq 56, Tot. escl. aree scoperte 56 mq	€ 49,58
<b>Indirizzo:</b> Via IV Novembre n.60 - Piano T.								
<b>Intestati:</b> <i>Omissis</i> – Proprietà 16/25 <i>Omissis</i> – Proprietà 9/25								



L'esatta posizione geografica del fabbricato è stata individuata attraverso l'utilizzo di strumento elettronico che ha rilevato le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 36°42'54.75'' - Longitudine Est 15°05'12.88''.

#### **4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene**

L'immobile, esistente sin dal 1940 e non rientrante nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, è stato oggetto a metà degli anni 60 di intervento di sopraelevazione a cura del padre dell'esecutata; consiste in un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra con pianta regolare, insiste su un'area di sedime di mq 59, la struttura verticale è in muratura, la copertura con solai in latero cemento.

Il fabbricato con due affacci ad est su via IV Novembre ed a ovest su cortile Comunale, secondo quanto accertato dal sopralluogo nel corso degli anni ha subito lievi interventi di manutenzione, infatti presenta il piano terra in sufficiente stato di mantenimento, diversamente il piano primo e secondo mostrano i segni di logoramento dei materiali avvenuto per infiltrazioni d'acqua ed incuria in genere. Tutti i vani godono di luce e ricambio d'aria diretta, considerato i due sopradescritti affacci.

I tre piani fuori terra sono messi in comunicazione da una scala con struttura mista muratura e c.a., l'unità immobiliare risulta così organizzata:

*Al Piano primo fuori terra su due diversi livelli si trovano:*

ingresso-scala e soggiorno con altezza interna di m 3,64, a seguire cucina e W.C., con altezza interna di m 3,03;

*Al Piano secondo fuori terra si trovano:*

disimpegno, scala, due vani, W.C. e ripostiglio, l'altezza interna è pari a m 3,00;



*Al Piano terzo fuori terra si trovano:*

sul lato ovest, disimpegno, locale di sgombero e lavanderia con copertura orizzontale con solaio in latero cemento ed altezza libera pari a m. 2,45; sul lato est sono ubicati un locale di sgombero con copertura a tetto in lastre di eternit con altezza compresa tra m. 2,07 e 2,77 e la terrazza prospiciente sulla via IV Novembre.

*Caratteristiche tecniche costruttive:*

*Strutture:*

- Struttura verticale in muratura;
- Solai in latero cemento;
- Copertura in parte a solaio in cemento ed in parte con lastre di eternit;
- Scala con struttura mista, in muratura e cemento armato rivestita con pedata in scaglie di pietra e con ringhiera in ferro;

*Rifiniture:*

- Pavimentazione in ceramica a piano primo fuori terra;
- Pavimentazione in scaglietta di marmo a piano primo e secondo fuori terra;
- Rivestimento servizi igienici in ceramica smaltata;
- Porta di accesso in legno;
- Infissi esterni in legno con scuri posteriori;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Pareti con intonaco cementizio.

*Impianti:*

- Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avvengono con allaccio alle reti Comunali;
- Allaccio alla rete elettrica nazionale.



Il piano terra dell'immobile si mostra in sufficiente stato di manutenzione, diversamente dai piani superiori che presentano segni di umidità, distacco e fessurazioni dell'intonaco.

#### ***4.III - Stato di possesso del bene***

L'immobile in questione risulta occupato con la finalità di abitazione dalla debitrice eseguita ed in particolare dal proprio figlio, come rilevato in sede di sopralluogo.

#### ***4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente***

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

#### ***4.V - Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente***

vedasi ispezioni ipotecarie allegate;

#### ***4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:***

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

#### ***4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:***

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
  - vedasi ispezioni ipotecarie allegate;

#### ***4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:***

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti*



*giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

#### **4.VI - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

Dagli atti rilasciati dal Comune di Pachino si evince che per l'immobile *de quo* è stato rilasciato al sig. *Omissis* in data 22/10/1963 Nulla Osta per "la realizzazione della sopraelevazione della casa per civile abitazione sita in via IV Novembre n.60 nel Comune di Pachino", oggi al civico 76.

Dal confronto dello stato dei luoghi con il suddetto Nulla Osta, si riscontrano:

*Al piano primo fuori terra* - una diversa destinazione degli spazi interni ed una modifica del prospetto prospiciente sul cortile Comunale;

*Al piano secondo fuori terra* - una diversa distribuzione degli spazi interni;

*Al piano terzo fuori terra* - una diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampliamento per la costruzione del vano con copertura in eternit.

Non risulta negli Atti depositati al Comune il certificato di abitabilità od agibilità.

#### **4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia**

La modifica del prospetto e le modifiche interne a piano terra, primo e secondo apportate all'immobile, si configurano come interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non creano ulteriore volumetria e rientrano pertanto nella disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con conseguente applicazione nel presente caso di violazione dell'art. 22 del DPR 380/2001, con il pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 36 DPR 380/2001, pari ad € 1.000,00 oltre ad € 150,00 per spese di istruttoria e diritti di segreteria.

In merito all'ampliamento effettuato a piano secondo, esaminata la tipologia della struttura, le mancate rifiniture ed in particolare la copertura realizzata con lastre



in eternit, lo scrivente ritiene indubbiamente più conveniente procedere alla demolizione di detto ampliamento.

A tal fine per i lavori edili necessari per la demolizione del vano pari a circa mq 17, nonché della rimozione e trasporto a rifiuto dell'eternit viene quantificato in € 1.100,00 a cui vanno aggiunte le spese tecniche ed i diritti di segreteria per la demolizione.

Per tutto quanto esaminato si riporta il riepilogo relativo alle spese per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato *de quo*:

a) Per variazione catastale	€ 550,00
b) Per sanzione pecuniaria in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
c) Per spese di istruttoria, segreteria e spese tecniche	€ 850,00
d) Per demolizione vano al piano terzo fuori terra	€ 1.100,00
<b>SOMMANO LE SPESE COMPLESSIVE</b>	<b>€ 3.500,00</b>

#### ***4.VIII - Attestazione di prestazione energetica***

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto la costruzione del fabbricato è iniziata in epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n.192 dell'8/10/2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia; alla precedente normativa di riferimento sono state apportate ulteriori modifiche con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legislativo 10/06/2020, n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici.



Pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati alla presente relazione (All.12).

#### 4.IX - Valutazione del bene

##### - Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

Abitazione	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
<b>Piano primo F.T.</b>	59,00	100%	59,00
<b>Piano secondo F.T.</b>			
Vani principali	59,00	100%	59,00
Balcone (est)	3,92	30%	1,18
Balcone (ovest)	3,95	30%	1,18
<b>Piano Secondo F.T.</b>			
Vani principali	22,30	60%	13,38
Aree scoperte	36,70	30%	11,01
Terrazza	3,92	30%	1,18
Balcone (est)	3,95	30%	1,18
Balcone (ovest)			
<b>Totale superficie commerciale dell'immobile mq</b>			<b>147,11</b>

##### - Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.



Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente Relazione, l'Esperto Stimatore ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati, come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Ai fini estimativi, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- b) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Pachino (SR) zona "B1 centrale" per il rispettivo segmento di mercato al fine di valutarne la variabilità temporale;
- c) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate.





Successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);

In ultimo, al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo *ut supra* sono stati riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, il prezzo unitario emerso dalle valutazioni di cui sopra risulta pari ad **€ 350,00/mq.**

Quindi applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi dell'all. C del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Pachino (SR) via IV Novembre n. 76 riportato in catasto al foglio 15, particella 8493 sub 2-4 - P.T.-1°-2°:

$\text{mq } 147,11 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = \text{€ } 51.488,50 \text{ ed in C.T. € } 51.500,00$



- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

Per come sopra esposto le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato ammontano complessivamente ad € 3.500,00

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene € 51.500,00 - € 3.500,00 = € **48.000,00**

- Caso di immobile totalmente abusivo

- l'immobile, come sopra argomentato, risulta regolarizzabile ai fini urbanistici.

- Valore locativo dell'immobile

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'esperto stimatore ha evidenziato che i valori del canone locativo per la zona in cui risulta ubicato l'immobile *de quo* variano tra 2,00 e 2,90 €/mq x mese da cui tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile estrapolare il valore locativo pari al minimo presente per la zona quindi € 2,00/mq x mese; moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile pari a 147,11 mq si ottiene il valore locativo per l'immobile in oggetto pari a 294,22 €/mese arrotondato ad € 290,00 e dunque 3.480,00 €/anno. Lo scrivente, infine, confrontando i valori sopra riportati con i risultati di ricerche di mercato effettuate nella zona d'interesse ha potuto stimare per l'immobile pignorato il seguente valore locativo: **250,00 €/mese** e dunque pari a **3.000,00 €/anno**.

***4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile***

L'immobile non risulta divisibile.



#### **4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato**

Il valore della sola quota pignorata pari ad  $\frac{1}{4}$  indiviso dell'immobile sito in Pachino (SR) via IV Novembre n. 76, in catasto al foglio 15 p.lla 8493 sub 2 graffato sub 4 è stimato pari ad € **12.000,00**.

#### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice dell'Esecuzione dovesse formulare.

#### **ALLEGATI**

- All.1 - Elaborato fotografico costituito da n. 20 istantanee;
- All.2 - Verbale di sopralluogo;
- All.3 - Visure storiche, EdM e planimetria catastale;
- All.4 - Ispezioni ipotecarie;
- All.5 - Richiesta e copia titolo di proprietà lotto n.1;
- All.6 - Trascrizioni di successione lotto n.2;
- All.7 - Istanza di accesso agli atti all'AdE di Siracusa e riscontro;
- All.8 - Istanza al GC di SR per la presenza di pozzi trivellati e relativo riscontro;
- All.9 - Istanza accesso atti all'UTC di Pachino e copia Nulla Osta del 22/10/1963 per sopraelevazione;
- All.10 - Elaborato grafico;
- All.11 - Richiesta all'UTC di Noto e copia CDU lotto n.1;
- All.12 - APE lotto n.2 attestato\_20230225-089014-85582;
- All.13 - Comunicazione apertura operazioni peritali.

**Siracusa, 28 Febbraio 2023**

**Il C.T.U.**

**Ing. Antonino Cultrera**





# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **ELABORATO FOTOGRAFICO**

**Procedura n. 155/2006 r.g.es.**

---

***G.E.: Dott.ssa Alessia ROMEO***

***C.T.U.: Ing. Antonino CULTRERA***

---



**LOTTO -1-**



*Foto n.1*



*Foto n.2 – Terreno C.da Burgio Cipolluzze, Noto (SR)*





**Foto n.3**



**Foto n.4**





**Foto n.5**



**Foto n.6**

