



# TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 17/2020 R.G.ES.  
CREDITORE PROCEDENTE – do Value S.p.A. già doBank S.p.A.  
DEBITORE [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA

*Ronco Girolamo Aleandro, 26  
96017 - Noto (SR)  
Cell.3297131267  
Email: [fabioitaliano@gmail.com](mailto:fabioitaliano@gmail.com)  
PEC: [f.italia@conafpec.it](mailto:f.italia@conafpec.it)*

TRIBUNALE DI SIRACUSA

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Cultrera Concita



## INDICE.

Premessa	5
Controllo documentazione ipotecaria e Catastale	9
Operazioni Peritali	10
Svolgimento dell'incarico – Risposta ai Quesiti	11
Risposta al quesito 3	11
I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	11
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	12
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 Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942	13
Risposta al quesito 4 – Lotto 1	
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 coor. G.P.S. dei beni medesimi	
Lotto A.....	14
Lotto B.....	25
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni	
Lotto A.....	14
Lotto B.....	25
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	
Lotto A.....	16
Lotto B.....	27
IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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)	
Lotto A.....	16
Lotto B.....	28
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	
Lotto A.....	17
Lotto B.....	28



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*

Lotto A..... **17**  
Lotto B..... **29**

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*

Lotto A..... **18**  
Lotto B..... **29**

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 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 I 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 m. 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 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose*

Lotto A..... **19**  
Lotto B..... **29**

IX. *la valutazione dei beni indicando distintamente;*

- i. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- ii. *i criteri di stima utilizzati;*
- iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- iv. *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- v. *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;*
- vi. *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- vii. *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*



<i>Lotto A</i> .....	<b>20</b>
<i>Lotto B</i> .....	<b>30</b>
 <i>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.</i>	
 <i>Lotto B</i> .....	<b>34</b>
 Conclusioni _____	<b>35</b>
Allegati _____	<b>35</b>



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILLUSTRISSIMO G.E. DOTT.SSA CULTRERA CONCITA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2020 DEL R.G.E.IMM.**

#### PREMESSA.

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Fabio Italia, libero professionista con studio in Noto, in Via Davide Calandra n. 17 Bis, regolarmente iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Siracusa al n° 394, nominato C.T.U. dal giudice Dott.ssa Concita Cultrera nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n°17/2020 del R.G.E, promossa da **“do Value S.p.A. già doBank S.p.A”** nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] riceveva incarico di redigere la relazione di perizia tecnica, riguardante la stima dell'immobile oggetto di pignoramento (Proprietà per 1/1 - appartamento in Pachino in Catasto al foglio di mappa 11 p.lla 633 sub. 1 indirizzo Via Vitaliano Arangio m. 113 e Nuda proprietà per 1/1su Abitazione di tipo Popolare in Pachino in Catasto al foglio di mappa 11 p.lla 642 sub. 4 indirizzo via G. Lanza n. 91), al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Il giorno 9 del mese di Giugno, anno 2020 lo scrivente ha prestato giuramento di rito inviando comunicazione di accettazione incarico come esperto stimatore dei Beni mezzo PEC, a seguito del decreto di nomina del 06/06/2020, emesso dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita, lo scrivente veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare.

Al sottoscritto C.T.U., in qualità di tecnico stimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

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;
3. **PROVVEDA:**
  - 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 Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942;*
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;*
- 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 restano 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 asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso, esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc... anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;*
- *iscrizioni di ipoteche;*
  - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti;*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*



- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- VI. la verifica della regolarità edilizia e 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 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 I 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 m. 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 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. la valutazione dei beni indicando distintamente:
- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - ii. i criteri di stima utilizzati;
  - iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;
  - v. 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;*
- vi. *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- vii. *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;*
- 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:
- a. *verbale di sopralluogo;*
- b. *almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
- c. *planimetria del bene;*
- d. *visure catastali relative al bene;*
- e. *copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
- f. *copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
- g. *copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*
- h. *copia dell'atto di provenienza del bene;*
- i. *copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;*
- j. *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 (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.*

**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE**

Accettato l'incarico di stima, ed esaminato tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione tecnica.

Dallo studio dei fascicoli di parte dalla documentazione reperita presso i vari uffici, ed in particolar modo dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, si rileva che gli immobili oggetto di Pignoramento sono di proprietà di:

1. “Immobile sito in Pachino (SR) in Via Vitaliano Arangio n. 113, censito nel N.C.U. del Comune di Pachino al foglio di mappa 11 particella 633 sub. 1”, è di proprietà per l'intero della Signora [redacted] pervenuto per atto di Donazione del 18/02/1985, Notaio Francesco Barone di Pachino trascritto il 11/03/1985 ai nn. 4243/3462 da potere di [redacted]
2. “Immobile sito in Pachino (SR) in Via G. Lanza n. 91, censito nel N.C.U. del Comune di Pachino al foglio di mappa 11 particella 642 sub. 4”, per la quota di 1/1 della nuda proprietà è pervenuto unitamente a [redacted] per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 per atto di Acquisto del 22/10/2003 rep. 46592 Notaio Ali Giovanni trascritto il 05/11/2003 ai nn. 19726/14370 da potere di [redacted]

Ai Sig.ri [redacted] l'immobile (ex 642 sub. 2) in ragione di ½ ciascuno in comunione dei beni era pervenuto per acquisto con Atto del 11/06/1997 rep. n. 35584 Notaio Ali Giovanni da Potere di [redacted]

Inoltre dalla Certificazione Notarile e dai registri presso la conservatoria di Siracusa, nell'ultimo ventennio risultano le seguenti Formalità Pregiudizievoli;

- ISCRIZIONE nn. 24582/4893 del 12/11/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 10/11/2010, numero di repertorio 54903/23004 Notaio Ali Giovanni a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni. A carico di terzo Datore di Ipoteca [redacted] sulla p.lla 633, debitore non datore [redacted]

Firmato Da: ITALIA FABIO Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5f1a4a139b4cf09a



- ISCRIZIONE nn. 1922/185 del 14/02/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/08/2013 rep. n. 254/2013 emesso dal Tribunale di Avola a favore della banca Agricola Popolare di Ragusa a Carico di [REDACTED]

- ISCRIZIONE nn. 8948/1081 del 24/06/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/05/2012 repertorio 140/2012 emesso dal tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE nn. 4940/3617 del 08/04/2020 verbale di Pignoramento Immobili del 15/01/2020 repertorio 345 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di IBLA SRL a carico di [REDACTED]

### OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e dopo aver acquisito parte della documentazione presso L'Agencia del Territorio di Siracusa, il Comune di Pachino, l'agenzia delle Entrate, ha dato inizio alle operazioni peritali.

In accordo con il custode, avv. Tania Cavalieri, si sono fissate le operazioni di sopralluogo per giorno 25/06/2020 alle ore 15:00 con appuntamento direttamente presso l'immobile oggetto di Pignoramento sito nel Comune di Pachino in Via Vitaliano Arangio n. 113.

All'appuntamento giorno 25/06/2020 come già concordato telefonicamente, lo scrivente accompagnato dal custode avv. Tania Cavalieri è stato ricevuto dai sig. [REDACTED]

[REDACTED] Proprietari dell'immobile presso il primo immobile da periziare in via Vitaliano Arangio 113 per poi proseguire subito dopo a periziare l'immobile di Via G. Lanza n. 91.

Lo scrivente procedeva ad acquisire in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene prendendo annotazioni in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato.

Dopo aver proceduto a tutte le verifiche ritenute al momento necessarie, al fine di descrivere il bene oggetto di stima, controllarne lo stato di fatto, la consistenza ed eseguito infine un rilievo fotografico e metrico dimensionale, lo scrivente in accordo con il custode Avv. Tania Cavalieri chiudeva le operazioni peritali alle ore 16:30 circa; al termine veniva compilato il Verbale di



Sopralluogo, sottoscritto regolarmente dal C.T.U., dal custode e dai sig.ri [REDACTED]  
 [REDACTED] (cfr. allegato n.1).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte durante il sopralluogo, e dalla documentazione acquisita presso L'Agencia del Territorio di Siracusa, l'ufficio Tecnico del Comune di Pachino, l'agenzia delle Entrate di Siracusa, assunti tutti gli elementi per l'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U., ha elaborato la presente relazione tecnica di stima.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI

### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

**I. All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima:

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
A	Civile Abitazione	Pachino – via Vitaliano Arangio n. 113 – Piano Terra	Foglio 11	P.IIa 633	Sub 1
B	Civile Abitazione	Pachino – via G. Lanza n. 91	Foglio 11	P.IIa 642	Sub 4

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA E SUB</u>	<u>CATEGORIA</u>	<u>CLASSE</u>	<u>CONSISTENZA</u>
Pachino (SR)	11	633 – sub 1	A/3	2	4,5 vani
Pachino (SR)	11	642 – sub 4	A/4	3	4 vani

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare che entrambe gli immobili sono destinati a Civile Abitazione.

### Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa riferimento all' Estratto di Mappa in allegato [Allegato n. 4], ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.



### LOTTO A

- Nord: con la p.lla 894 del foglio di mappa 11;
- Sud: con la p.lla 952 del foglio di mappa 11;
- Ovest: con cortile;
- Est: con via Vitaliano Arangio;

### LOTTO B

- Nord: con la p.lla 1020 del foglio di mappa 11;
- Sud: con la p.lla 972 del foglio di mappa 11;
- Ovest: con la via G. Lanza n. 91;

## 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;*

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria del complesso, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani degli immobili e dal sopralluogo effettuato, i dati specificati nell'atto di pignoramento sono conformi alle risultanze catastali. Alla presente si allega idonea planimetria degli immobili rilevati durante il sopralluogo (cfr. allegato n. 14 e 15).

### Risultanze Catastali

#### **Lotto A**

- Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 11 Particella 633 sub. 1, Categoria A/3 – Via Vitaliano Arangio n. 113, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

#### **Lotto B**

Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 11 Particella 642 sub. 4, Categoria A/4 – Via G. Lanza n. 91, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in riferimento alla nuda proprietà e per la quota di 1/1 a [REDACTED] in riferimento all'Abitazione per bene personale (Usufrutto).



*Dalle Visure storiche, si rilevano le seguenti variazioni:*

**Lotto A - Immobile in Pachino via Vitaliano Arangio n.113 – Foglio 11 p.lla 633 sub 1**

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2014 protocollo n. SR0111026 in atti dal 11/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51985.1/2014).
3. VARIAZIONE del 22/10/2013 protocollo n. SR0106497 in atti dal 22/10/2013 VSI- RST (n. 24581.1/2013).
4. VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
5. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
6. CLASSAMENTO del 05/07/1984 in atti dal 19/01/1999 PS.98\99 ART 14 LEGGE 27.12.97 N.449 (n. 1999.1/1984).

**Lotto B - Immobile in Pachino Via G. Lanza n. 91 – Foglio 11 p.lla 642 sub.4**

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE del 13/08/2002 protocollo n. 28316 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
3. VARIAZIONE del 06/03/2002 protocollo n. 28316 in atti dal 06/03/2002 RETT AL DOCFA 18898/02 (n. 1439.1/2002).
4. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/02/2002 protocollo n. 18898 in atti dal 14/02/2002 GARAGE - ABITAZIONE (n. 718.1/2002).
5. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/11/1990 in atti dal 15/02/1993 (n. 1346/1990).
6. VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
7. COSTITUZIONE in atti dal 11/02/1993.

Dalle Verifiche eseguite si riscontrano conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e le risultanze catastali per gli immobili pignorati in termini di individuazione del Foglio di mappa, Particelle, Categoria, Consistenza e vani catastali.

**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 1.122/ 1989 e alla 1.1150/1942;***

Lo scrivente CTU, data la natura dei beni ha ritenuto opportuno formare due lotti di vendita, come di seguito rappresentato;

<b><u>LOTTO A</u></b>	Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 11 Particella 633 sub. 1, Categoria A/3 – Via Vitaliano Arangio n. 113, Piano Terra.
<b><u>LOTTO B</u></b>	Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 11 Particella 642 sub. 4, Categoria A/4 – Via G. Lanza n. 91, Piano Terra.





chiaro. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in buone condizioni d'uso e tutti verosimilmente allacciati alle pubbliche reti. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a elementi riscaldanti (Termosifoni) posti su tutti i vani dell'immobile.

Il bene presenta i seguenti ambienti; Ingresso, comprensivo di vano scala di 11.80 mq circa, un disimpegno di 5.00 mq circa che mette in comunicazione le due camere da letto rispettivamente di 16.30 mq e 7.60 mq, un vano ripostiglio di 1.80 mq circa, il vano bagno di 6.50 mq. ed infine la zona soggiorno/cucina di 28.50 mq. circa.

Al piano primo è presente un terrazzo di circa 60.00 mq, una lavanderia di circa 25 mq e un locale tecnico di 5.20 mq. circa, oltre ai due balconi di 4 mq ciascuno.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso compreso vano scala	15.50	100%	15.50	buono	ovest
disimpegno	6.00	100%	6.00	buono	est
Camera matr.	19.60	100%	19.60	buono	nord
Cameretta	8.90	100%	8.90	buono	nord
Bagno	9.00	100%	9.00	buono	est
ripostiglio	2.00	100%	2.00	buono	est
cucina / sogg.	33.50	100%	33.50	buono	Nord/est
terrazzo	61.00	35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	12.35	buono	Est-ovest
lavanderia	25.00	100%	25.00	buono	Nord-sud
Balconi piano 1	4+4	25% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	2.00	buono	Est-ovest

<b>SUPERFICIE LORDA totale appartamento</b>	<b>Mq 94.50</b>
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale appartamento</b>	<b>mq 77.50</b>
<b>SUP. CALPESTABILE totale lavanderia piano 1°</b>	<b>Mq 25.00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>	<b>mq 133.85</b>

#### **STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.**

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava rifinito in ogni sua parte, sia internamente che esternamente con rifiniture di media qualità. Dal punto di vista statico e strutturale, non si riscontravano lesioni o tracce di dissesto per cui si può ritenere l'immobile idoneo all'uso abitativo.



**Regolarità Urbanistica.**

L'immobile oggetto della presente relazione, è stato realizzato tra il 1971 e il 1972, giusta Licenza Edilizia n. 38/71 rilasciata dal Comune di Pachino in data 17/01/1972 che si allega (*cf. allegato n.8*).

**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;**

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso ai Sig. [REDACTED] proprietari dell'immobile. Successivamente alla data del sopralluogo, lo scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Siracusa chiedendo di verificare la presenza di contratti d'affitto, di comodato o altra forma di cessione di beni in riferimento a tutti gli immobili inseriti nell'atto di Pignoramento. Da indagini approfondite, non si evince la presenza di terze persone, come affittuari o comodatari del bene Pignorato. (*cf. allegato n.6*).

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli atti, per l'immobile identificato al lotto A si rilevano dal sottoscritto le seguenti provenienze nel ventennio precedente.

**Lotto "A" Abitazione - Comune di Pachino (SR) – immobile identificato al foglio di mappa 11 p.IIIa 633 sub. 1 – Categoria A/3 Classe 2 – Consistenza Vani 4,5 e superficie catastale 120,00 mq. (escluse aree scoperte 107 mq) – via Vitaliano Arangio n. 113 - piano terra.**

All'esecutata Nucifora Nunziata l'immobile sopra descritto per la quota di 1/1 della piena proprietà quale bene personale è pervenuto per atto di donazione del 18/02/1985 con atto del Notaio Francesco Barone di Pachino trascritto il 11/03/1985 ai nn. 4243/3462 da potere di [REDACTED] la nata a Portopalo il 16/03/1921 e [REDACTED] nato a Pachino il 26/02/1940 [REDACTED] Nata a Pachino il 23/09/1944.

**IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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);**





Nessun Vincolo.

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**

- Nessun Vincolo

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

Dallo studio della relazione Notarile e dalla Visura Ipotecaria, si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** n.24582/4839 del 12/11/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 10/11/2010 numeri di rep. 54903/23004 Notaio Ali Giovanni. A favore di Banca Agricola popolare di Ragusa a Carico di terzo datore di ipoteca [REDACTED] debitore non datore [REDACTED]

- **Iscrizione** n.1922/185 del 14/02/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/08/2013 repertorio 254/2013 emesso dal Tribunale di Avola a favore di BANCA AGR. POPOLARE DI RAGUSA a carico di [REDACTED] capitale Euro 11.381,70 Totale 21.000,00 euro.

- **Iscrizione** n.8948/1081 del 24/06/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/05/2012 repertorio 140/2012 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] SRL a carico di [REDACTED] - capitale Euro 5.582,93 Totale 11.165,86 euro.

- **Trascrizione** n. 4940/3617 del 08/04/2020 verbale pignoramento immobili del 15/01/2020 repertorio 345 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di Ibla SRL sede Conegliano a carico di [REDACTED]

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.**

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto C.T.U., in data 12/06/2020 presentava istanza di "Accesso agli Atti" presso gli uffici competenti del Comune di Pachino (SR) mezzo PEC, a seguito delle quali venivano rilasciati i seguenti documenti (cfr. allegato n. 8):

- Licenza di Costruzione n. 38/71 - Rilasciata in data 17/01/1972;



- *Tavola di progetto Unica per la costruzione di una casa di Civile Abitazione in Via Vitaliano Arangio n.113;*

- *Nulla osta per esecuzione Lavori Edili.*

Dal confronto tra la documentazione sopra elencata e i dati rilevati in sede di sopralluogo, come da Verbale allegato, il sottoscritto CTU rileva parziale **conformità** dal punto di vista edilizio-urbanistico (cfr. allegato n. 9).

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Pachino Ufficio Tecnico "Licenza 38/71".

### **Abitabilità e/o Agibilità**

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile non è stato rilasciato nessun *Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'immobile*.

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile identificato al foglio di mappa 11 p.lla 633 sub. 1, non è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità.

- VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia al 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;**

Lotto "A" Abitazione - Comune di Pachino (SR) – immobile identificato al foglio di mappa 11 p.lla 633 sub. 1 – Categoria A/3 Classe 2 – Consistenza Vani 4,5 e superficie catastale 120,00 mq. (escluse aree scoperte 107 mq) – via Vitaliano Arangio n. 113 - piano terra.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Pachino, il sottoscritto CTU rileva che per l'**Immobile descritto al Lotto "A"** non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità e/o Agibilità*, per la cui regolarizzazione si stima un costo di **€ 1.000,00**.

Rispetto al progetto approvato si riscontra la **parziale conformità** dal punto di vista edilizio, in quanto si rileva che:



-al piano terra il vano identificato in progetto come camerino è in realtà il bagno, il vano identificato come “caratteria” è in realtà la cucina/soggiorno, il vano identificato in progetto come cucina/soggiorno è in realtà la camera da letto matrimoniale, il vano bagno e parte della camera indicati in progetto sono allo stato di fatto la zona cucina/pranzo/soggiorno ed infine nella zona d’ingresso al di sotto del vano scala è stato creato una vano ripostiglio non presente in progetto.

Nel vano *caratteria* indicato in progetto, si può notare un’apertura di 2.00 metri, in realtà tale apertura è di circa 1.20 metri. Infine il pozzo luce risulta spostato di circa 2 metri rispetto al punto originario indicato in progetto.

- Sul terrazzo, si rileva che è stato realizzato un ulteriore vano in muratura destinato a deposito e addossato al torrino copriscala e adiacente al corridoio e al casotto (vedi progetto originario).

Inoltre sul confine a nord è stato realizzato un vano di dimensioni 4.00 metri di lunghezza e 1.30 metri circa di larghezza e circa 2.20 metri di altezza destinato a locale Tecnico, anch’esso non indicato in Progetto.

Poiché, quanto detto sopra è stato realizzato in difformità alla licenza Edilizia Rilasciata dal Comune di Pachino, lo scrivente CTU, per la regolarizzazione dei luoghi e/o il ripristino dello stato di fatto in via prudenziale stima un costo pari a € 2000,00.

**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. 1 e 3 co. Il lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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 m. 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 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;**



Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile oggetto di stima (immobile in Pachino foglio 11 p.lla 633 sub. 1) non è stato mai prodotto A.P.E.

**Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.**

**VISURA APE**

Codice fiscale del richiedente \*

Provincia \*

Comune \*

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio \*

Particella \*

Subalterno

**VAI ALLA PAGINA**

Registrazione nuovi certificatori

Abilitazione certificatori iscritti

Visura APE

Consultazione Dati

Elenco Regionale Certificatori

**AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI**

Caricamento APE

Elenco APE

Esci

In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE che si depositerà contestualmente come allegato e identificato con codice 741868 presso il C.E.F.A (cfr. allegato n. 11)).

- IX. la valutazione dei beni indicando distintamente:**
- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**
  - ii. i criteri di stima utilizzati;**
  - iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;**
  - iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;**
  - v. 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 dei procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**



- vi. **il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;**  
 vii. **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;**

Considerando quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU ha provveduto alla definizione della superficie commerciale del bene, come mostrato nella tabella successiva. Per la definizione del valore per mq. commerciale sono state invece recuperate informazioni sia da siti web di portali nazionali come (Borsinoimmobiliare.it), nonché da banche dati (OMI – Agenzia delle Entrate).

L'unità Immobiliare da stimare è così definita:

*“Appartamento identificato nel N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) identificato al foglio di mappa 11 p.lla 633 sub. 1 – Categoria A/3 zona cen. 1 Classe 2 – Consistenza Vani 4,5 e superficie catastale 120,00 mq. – rendita euro 232.41 – via VITALIANO ARANGIO n.113 – piano terra”.*

Caratteristiche metrico dimensionali.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso compreso vano scala	15.50	100%	15.50	buono	ovest
disimpegno	6.00	100%	6.00	buono	est
Camera matr.	19.60	100%	19.60	buono	nord
Cameretta	8.90	100%	8.90	buono	nord
Bagno	9.00	100%	9.00	buono	est
ripostiglio	2.00	100%	2.00	buono	est
cucina / sogg.	33.50	100%	33.50	buono	Nord/est
terrazzo	61.00	35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	12.35	buono	Est-ovest
lavanderia	25.00	100%	25.00	buono	Nord-sud
Balconi piano 1	4+4	25% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza calcolata al 10%	2.00	buono	Est-ovest
SUPERFICIE LORDA totale appartamento			<i>Mq 94.50</i>		
SUPERFICIE CALPESTABILE totale appartamento			<i>mq 77.50</i>		
SUP. CALPESTABILE totale lavanderia piano 1°			<i>Mq 25.00</i>		
SUPERFICIE COMMERCIALE totale			<i>mq 133.85</i>		

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.



Affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui si trova.

Le procedure di stima utilizzate per determinare il più preciso valore di mercato del bene sono: quello Sintetico Comparativo con la quale i beni da stimare vengono comparati ad altri beni simili di cui siano noti i prezzi di mercato, e quello per Capitalizzazione dei Redditi detto anche Stima Analitica.

### **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2016) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

#### **Fonti dirette.**

##### **Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 1° semestre 2020**

**Provincia:** SIRACUSA - **Comune:** Pachino.

**Fascia/zona:** Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n. 3**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

#### **ZONA**

<b>TIPO ABITAZIONE</b>	Civile
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min. [€/mq]</b>	650,00
<b>VALORE Max. [€/mq]</b>	900,00

#### **Fonti indirette.**

##### **Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.**

<b>VALORE min. [€/mq]</b>	900,00
<b>VALORE Max. [€/mq]</b>	1000,00



In base ai valori di mercato di tale zona e per l'ampiezza dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati e che risulta essere pari ad € 862,50.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale del manufatto si ottiene:

$$133,85 \text{ [ mq ] } \times 862,50 \text{ [ €/mq ] } = \text{€ } 115.445,63 \text{ Euro}$$

Quindi, con il metodo di Stima Sintetica il valore del Fabbricato risulta essere pari a

**Stima Sintetica - 115.445,63 Euro**

#### **STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato ( $V_0$ ) è determinato dall' espressione  $V_0 = \frac{Bf}{r}$  dove:

- $Bf$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- $r$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $-R-$  , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $-S-$ ;



- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

**Valore min. = 2.70 €/mq x mese – Valore max. = 3.70 €/mq x mese.**

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a

[3,20 €/mq];

applicando il valore prescelto si ottiene:

$$133,85 \text{ [mq]} \times 3,20 \text{ [€/mq]} = 428,32 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 428,32 x 12 mesi = 5.139,48 €/annuo **Lordi.**

- Spese medie annue S = 25% \* R = 25 % \* 5.139,48 = **1.284,87 €**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:  
5.139,48 € – € 1.284,87 = **3.854,61 €/annuo.**

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,0 % ed il 3,5 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 3,25% si determina il Valore di mercato, ovvero:  
€ 3.854,61 : 0,0325 = € 118.603,38**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

**Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 115.445,63**

**Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 118.603,38**

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$$[\text{€ } 115.445,63 + \text{€ } 118.603,38] / 2 = \text{€ } 117.024,51$$

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio certificato di Agibilità	€ 1.000,00
Rilascio Urbanistica	€ 2.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 3.000,00</b>





€ 117.024,51 – € 3.000,00 = **€ 114.024,51**

Pertanto il **valore finale** di stima per l'unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa 11 p.lla 633 sub.1 approssimato per difetto è il seguente;

**€ 114.000,00**  
Centoquattordicimilaeuro/00

### **LOTTO - "B"**

- 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;*

*Abitazione - identificato al Comune di Pachino (SR) identificato al foglio di mappa 11 p.lla 642 sub. 4 – Categoria A/4 Classe 3 – Consistenza Vani 4.00 e superficie catastale 82,00 mq. – rendita euro 142,54 – via Giovanni Lanza n.91 – Piano Terra.*

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

**Coordinate G.P.S.** – Latitudine 36°42'49.35" Nord – Longitudine 15°05'49.11" Est.

- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

Oggetto del presente pignoramento è un'abitazione al piano terra in un complesso di case a schiera sita a Pachino (SR), via G. Lanza n.91. L'immobile è edificato in zona semi centrale della cittadina, in affaccio alla viabilità principale e nelle vicinanze sono presenti servizi commerciali, scolastici, di culto, ecc. Realizzato con struttura portante in muratura, con tamponamenti in muratura e facciate finite ad intonaco tinte di colore chiaro, balconi in aggetto con parapetto realizzato con ringhiera metallica. L'immobile di cui trattasi nella presente relazione al momento del sopralluogo risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED]

Il bene all'interno si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di bassa qualità;



l'unico infisso interno rappresentato dalla porta d'ingresso è realizzato in alluminio e vetro. Le porte interne sono in laminato color legno, il pavimento è realizzato in mattoni di ceramica mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura di colore bianco. All'esterno l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco minerale di colore chiaro. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in buone condizioni d'uso e tutti verosimilmente allacciati alle pubbliche reti.

Il bene presenta i seguenti ambienti; Ingresso cucina soggiorno di mq 43.00 circa, un piccolo disimpegno di 1.50 mq circa che mette in comunicazione le due camere da letto rispettivamente di 15.50 mq e 6.75 mq, un vano ripostiglio di 8.90 mq circa, ed infine il vano bagno di 4.35 mq.

Da evidenziare la presenza all'interno del vano ingresso di una porta che mette in comunicazione l'abitazione con un vano ingresso, utilizzato per accedere al primo piano ove è presente un altro appartamento di proprietà di terzi.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	Sup. Lorda	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso / cucina / soggiorno	47.00	100%	47.00	discreto	ovest
disimpegno	2.70	100%	2.70	discreto	est
Camera matr.	18.80	100%	18.80	discreto	nord
Cameretta	8.70	100%	8.70	discreto	nord
Bagno	5.80	100%	5.80	discreto	est
ripostiglio	10.80	100%	10.80	discreto	est

<b>SUPERFICIE LORDA totale appartamento</b>	<b>Mq 93.80</b>
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale appartamento</b>	<b>mq 80.00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>	<b>mq 93.80</b>

#### **STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.**

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava rifinito in ogni sua parte, sia internamente che esternamente con rifiniture di medio/bassa qualità. Dal punto di vista statico e strutturale, non



si riscontravano lesioni o tracce di dissesto per cui si può ritenere l'immobile idoneo all'uso abitativo.

Regolarità Urbanistica.

L'immobile oggetto della presente relazione, dalle ricerche fatte presso il Comune di Pachino, è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 354/75 a nome di [REDACTED]. Dalle ricerche effettuate, il comune di Pachino mezzo lettera protocollo numero 21444 del 06/10/2020 (cfr. allegato n.13) comunica allo scrivente di non poter rilasciare copia della Licenza Edilizia e/o documentazione Urbanistica in quanto la pratica non risulta reperibile presso il loro archivio.

**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;**

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso alla Sig.ra [REDACTED], per il diritto di abitazione per la quota di 1/1; la quota di 1/1 della nuda proprietà è di proprietà del sig. [REDACTED] il tutto trasferito con atto del 22/10/2003 repertorio n. 46592 Notaio Ali Giovanni trascritto il 05/11/2003 ai nn. 19726/14370 da potere di [REDACTED].

Successivamente alla data del sopralluogo, lo scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Siracusa chiedendo di verificare la presenza di contratti d'affitto, di comodato o altra forma di cessione di beni in riferimento a tutti gli immobili inseriti nell'atto di Pignoramento.

Da indagini approfondite, non si evince la presenza di terze persone, come affittuari o comodatari del bene Pignorato. (cfr. allegato n.6).

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli atti, per l'immobile identificato al lotto "B" si rilevano dal sottoscritto le seguenti provenienze nel ventennio precedente.

Lotto "B" Abitazione - Comune di Pachino (SR) - immobile identificato al foglio di mappa 11 p.lla 642 sub. 4 - Categoria A/4 Classe 3 - Consistenza Vani 4 e superficie catastale 82,00 mq. escluse aree scoperte - via G. Lanza n. 91 - piano terra.



All'esecutato [REDACTED] in separazione dei beni per la quota di 1/1 della nuda proprietà e alla sig.ra [REDACTED] per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 è pervenuto con atto di acquisto del 22/10/2003 rep. n. 46592 Notaio Ali Giovanni (cfr. allegato n.9 Annotazione Repertoriale) trasmesso dall'Archivio Notarile di Siracusa, trascritto il 05/11/2003 ai nn. 19726/14370 da potere di [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in ragione di ½ ciascuno in comunione dei beni era pervenuto per acquisto con atto del 11/06/1997 rep. n. 35584 Notaio Ali Giovanni trascritto il 20/06/1997 nn. 8843/7163 da potere di [REDACTED]

IV. ***l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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);***

Nessun Vincolo.

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:***

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

- Nessun Vincolo

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

Dallo studio della relazione Notarile e dalla Visura Ipotecaria, si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** n.24582/4839 del 12/11/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 10/11/2010 numeri di rep. 54903/23004 Notaio Ali Giovanni. A favore di Banca Agricola popolare di Ragusa a Carico di terzo datore di ipoteca [REDACTED] - debitore non datore [REDACTED].

- **Iscrizione** n.1922/185 del 14/02/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/08/2013 repertorio 254/2013 emesso dal Tribunale di Avola a favore di BANCA AGR. POPOLARE DI RAGUSA a carico di [REDACTED] [REDACTED] capitale Euro 11.381,70 Totale 21.000,00 euro.



- **Iscrizione** n.8948/1081 del 24/06/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/05/2012 repertorio 140/2012 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] SRL a carico di [REDACTED] - capitale Euro 5.582,93 Totale 11.165,86 euro.

- **Trascrizione** n. 4940/3617 del 08/04/2020 verbale pignoramento immobili del 15/01/2020 repertorio 34 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di Ibla SRL sede Conegliano a carico di [REDACTED]

**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.**

L'immobile oggetto della presente relazione, dalle ricerche fatte presso il Comune di Pachino, è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 354/75 a nome di Runza Salvatore. Il comune di Pachino mezzo lettera protocollo numero 21444 del 06/10/2020 (cfr. allegato n.13) comunica allo scrivente di non poter rilasciare copia della Licenza Edilizia e/o documentazione Urbanistica (planimetrie catastali, Abitabilità/Agibilità) in quanto la pratica non risulta reperibile presso il loro archivio.

**VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia al 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;**

In relazione alle regolarità / Irregolarità Urbanistiche, lo scrivente non avendo la documentazione Urbanistica relativa alla licenza Edilizia e/o successive modifiche non è stato possibile accertare regolarità e/o irregolarità per l'immobile Pignorato.

**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 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 I**



**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 m. 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 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;**

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.F.A. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile oggetto di stima (immobile in Pachino foglio 11 p.lla 642 sub. 4) non è stato mai prodotto A.P.E.

In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE che si depositerà contestualmente come allegato e identificato con codice 741867 presso il C.E.F.A

**IX. la valutazione dei beni indicando distintamente;**

- viii. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**
- ix. i criteri di stima utilizzati;**
- x. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;**
- xi. il valore per metro quadro e il valore complessivo;**
- xii. 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;**
- xiii. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;**
- xiv. 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;**

Considerando quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU ha provveduto alla definizione della superficie commerciale del bene, come mostrato nella tabella successiva. Per la definizione del valore per mq. commerciali sono state invece recuperate informazioni sia da siti web di portali nazionali come (Borsinoimmobiliare.it), nonché da banche dati (OMI – Agenzia delle Entrate).

L'unità Immobiliare da stimare è così definita:



“Appartamento identificato nel N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) identificato al foglio di mappa 11 p.lla 642 sub. 4 – Categoria A/4 zona cen. 1 Classe 3 – Consistenza Vani 4 e superficie catastale 82,00 mq. – rendita euro 142,54 – via GIOVANNI LANZA n.91 – piano terra”.

Caratteristiche metrico dimensionali.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso / cucina / soggiorno	47.00	100%	47.00	discreto	ovest
disimpegno	2.70	100%	2.70	discreto	est
Camera matr.	18.80	100%	18.80	discreto	nord
Cameretta	8.70	100%	8.70	discreto	nord
Bagno	5.80	100%	5.80	discreto	est
ripostiglio	10.80	100%	10.80	discreto	est
<b>SUPERFICIE LORDA totale appartamento</b>			<b>Mq 93.80</b>		
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale appartamento</b>			<b>mq 80.00</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>mq 93.80</b>		

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

Affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui si trova.

Le procedure di stima utilizzate per determinare il più preciso valore di mercato del bene sono: quello Sintetico Comparativo con la quale i beni da stimare vengono comparati ad altri beni simili di cui siano noti i prezzi di mercato, e quello per Capitalizzazione dei Redditi detto anche Stima Analitica.

### **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia



dell'entrate 2° semestre 2016) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

**Fonti dirette.**

**Provincia:** SIRACUSA - **Comune:** Pachino.

**Fascia/zona:** Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n. 3**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**ZONA**

<b>TIPO ABITAZIONE</b>	Civile
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min. [€/mq]</b>	560,00
<b>VALORE Max. [€/mq]</b>	750,00

**Fonti indirette.**

*Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.*

<b>VALORE min. [€/mq]</b>	600,00
<b>VALORE Max. [€/mq]</b>	900,00

In base ai valori di mercato di tale zona e per l'ampiezza dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati e che risulta essere pari ad € **702,50**.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale del manufatto si ottiene:

$$93,80 \text{ [ mq ] } \times 702,50 \text{ [ €/mq ] } = \text{€ } \mathbf{65.894,50 \text{ Euro}}$$

Quindi, con il metodo di Stima Sintetica il valore del Fabbricato risulta essere pari a

**Stima Sintetica - 65.894,50 Euro**

**STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più





ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato ( $V_0$ ) è determinato dall' espressione  $V_0 = \frac{Bf}{r}$  dove:

- $Bf$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- $r$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $-R-$ , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $-S-$ ;
- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

**Valore min. = 2.00 €/mq x mese – Valore max. = 2.90 €/mq x mese.**

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [2,45 €/mq];

applicando il valore prescelto si ottiene:

$$93,80 \text{ [mq]} \times 2,45 \text{ [€/mq]} = 229,81 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 229,81 x 12 mesi = 2.757,72 **€/annuo Lordi.**

- Spese medie annue S = 25% \* R = 25 % \* 2.757,72 = **689,43 €**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:  
2.757,72 € – € 689,43 = **2.068,29 €/annuo.**

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,0 % ed il 3,5 % sul canone netto.



**Capitalizzando quindi al tasso r del 3,25% si determina il Valore di mercato, ovvero:  
€ 2.068,29 : 0,0325 = € 63.639,69**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

**Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 65.894,50**  
**Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 63.639,69**

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$[\text{€ } 65.894,50 + \text{€ } 63.639,69] / 2 = \text{€ } 64.767,09$

- 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.**

Poiché l'immobile stimato, non è nella piena proprietà dell'esecutato, e visto che la stima riguarda soltanto il valore della Nuda Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, per il calcolo dello stesso è necessario tenere in considerazione l'età dell'avente diritto e i coefficienti correttivi.

Di seguito è possibile visualizzare le tabelle dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto vitalizio e nuda proprietà in base all'anno di riferimento.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,05% - coefficienti annuali 2020.

<b>Età Usufruttuario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Usufrutto</b>	<b>% Nuda Proprietà</b>
da 0 a 20	1900,00	95,00	5,00
da 21 a 30	1800,00	90,00	10,00
da 31 a 40	1700,00	85,00	15,00
da 41 a 45	1600,00	80,00	20,00
da 46 a 50	1500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	1400,00	70,00	30,00
da 54 a 56	1300,00	65,00	35,00
da 57 a 60	1200,00	60,00	40,00
da 61 a 63	1100,00	55,00	45,00
da 64 a 66	1000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	900,00	45,00	55,00
da 70 a 72	800,00	40,00	60,00
da 73 a 75	700,00	35,00	65,00
da 76 a 78	600,00	30,00	70,00
da 79 a 82	500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	400,00	20,00	80,00
da 87 a 92	300,00	15,00	85,00
da 93 a 99	200,00	10,00	90,00



Al momento in cui lo scrivente CTU redige la presente relazione, in funzione dell'età accertata dell'Usufruttuario, di anni 70, i dati derivanti dalla tabella esposta sopra, sono i seguenti;

1. *saggio di interesse legale*, “ $S_{il}$ ” = 0,05%.
2. *coefficiente tabellare*, “ $C$ ” = 800.
3. *Valore del bene*  $V_b$  = € 64.767,09

Pertanto, con la formula seguente  $U = V_b \times C \times S_{il}$  si determina il valore dell'usufrutto “U”.

$$\text{Valore dell'Usufrutto} = 64.767,09 \text{ €} \times 800 \times 0,05\% = \text{€ } 25.906,84$$

$$\text{Valore Nuda proprietà} = 64.767,09 - 25.906,84 = \text{€ } 38.860,25$$

**Valore finale Nuda Proprietà - € 38.860,25**

## **Conclusioni**

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Noto, li 02/01/2021

IL CTU

*Dott. Agr.mo Fabio Italia*

