

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°461/2017

**RELAZIONE
DI STIMA**

Giudice: dott.sa Chiara Salamone

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



Sommario

OPERAZIONI PRELIMINARI.....	5
PREMESSA.....	6
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	7
LOTTO “A”	7
LOTTO “B”	8
LOTTO “C”	8
LOTTO “D”	9
RELAZIONE DI STIMA “Lotto A”	10
Quesito 1: <i>”esatta individuazione dei beni componenti il lotto</i>	10
Quesito 2: <i>”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”</i>	10
Quesito 3: <i>”individuazione dello stato di possesso degli immobili,</i>	11
Quesito 4: <i>”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene</i>	12
Quesito 5: <i>”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente in particolare:</i>	12
Quesito 6: <i>”...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</i>	13
Quesito 7: <i>”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia</i>	14
Quesito 8: <i>”l’indicazione dell’eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i>	14
Quesito 9: <i>”...valutazione dei beni,</i>	14
	1



Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,.....	16
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...	16
RELAZIONE DI STIMA "Lotto B"	16
Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto	17
Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."	17
Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili,	18
Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene	19
Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:	19
Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,	20
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia	21
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica	24
Quesito 9: "...valutazione dei beni,	24
Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,.....	26
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...	26
RELAZIONE DI STIMA "Lotto C"	27
Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto	27
Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."	27
Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili,	28



Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene	28
Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:	28
Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,	29
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia	29
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica	29
Quesito 9: "...valutazione dei beni,	30
Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,	31
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...	31
RELAZIONE DI STIMA "Lotto D"	32
Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto	32
Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."	32
Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili,	33
Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene	33
Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:	33
Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,	34
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia	34



Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i>	34
Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni,</i>	35
Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa,</i>	36
Quesito 11: <i>"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...</i>	36
CONCLUSIONI	36
ALLEGATI.....	37
Allegati lotto "A"	37
Allegati lotto "B"	37
Allegati lotto "C"	37
Allegati lotto "D"	37



TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 461/2017

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott.sa Chiara Salamone

Creditori Intervenuti: NO

Data udienza: 11/04/2019

Immobili Pignorati:

1. Immobile sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), via Enna n.1, distinto al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 67, p.lla 413, sub 1 (di proprietà esclusiva del debitore);
2. Immobile sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), via Pisa n.14, distinto al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 67, p.lla 441, sub 3 (di proprietà del debitore per 6/24);
3. Terreno sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), distinto al catasto terreni al foglio 57, p.lla 107 (di proprietà esclusiva del debitore);
4. Terreno sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), distinto al catasto terreni al foglio 57, p.lla 150 (di proprietà esclusiva del debitore).

OPERAZIONI PRELIMINARI

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** 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);*

***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;*

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In data 26 settembre 2018 sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r.

La raccomandata inviata al debitore è stata ritirata l'1/10/2018.

In data 24 ottobre 2018 sono state inviate alle parti le comunicazioni di secondo sopralluogo a mezzo



raccomandata a/r e pec.

La raccomandata è stata ritirata dal debitore il 29/10/2018.

(vedi allegato n°2 – verifica residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)

Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza;

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 04 maggio 2018, ha reperito le visure catastali, le pianta catastali e gli estratti di mappa necessari all'individuazione dei beni;

(vedi allegato n° 3 – Lotti “A”, “B”, “C” e “D” documentazione catastale)

- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carlentini (SR) dove, in data 19 settembre 2018, ha verificato tramite PEC la residenza del debitore;

(vedi allegato n°2 – verifica residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 29 maggio 2018, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;

(vedi allegato n°5 – Lotto “A”, e allegato n°4 Lotti “B”, “C” e “D” documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini (SR) dove ha verificato l'esistenza o meno di concessioni e/o autorizzazioni edilizie e dei certificati di abitabilità relativi agli immobili stimati;

(vedi allegato n°5 – Lotto “B” copia della concessione edilizia)

- l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini dove, in data 27/02/2019, ha ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni pignorati.

(vedi allegato n°6 – Lotto C – D Certificato di Destinazione Urbanistica)

- lo studio del notaio dott. [REDACTED] di Lentini (SR) dove ha reperito l'atto di compravendita dell'immobile sito in via Enna n°12.

(vedi allegato n°4 – Lotto “A” titolo di proprietà)

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 30/04/2018 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.sa Chiara Salamone, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.



Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 03/05/2018, dove veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 11/04/2018.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 26 settembre 2018, il sottoscritto esperto, tramite raccomandata a/r, comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 ottobre 2018, alle ore 09:30, presso i luoghi oggetto di stima.

La suddetta comunicazione è stata ritirata dal debitore l'01 ottobre 2018.

Il giorno 23 ottobre 2018, alle ore 09:30, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi presso gli immobili oggetto di stima, non riuscendo ad accedere agli immobili a causa dell'assenza del debitore.

Il giorno 24 ottobre 2018, il sottoscritto esperto, tramite raccomandata a/r, ha inviato una comunicazione per effettuare una seconda visita di sopralluogo il 04 dicembre 2018, alle ore 09:30, presso i luoghi oggetto di stima.

La suddetta comunicazione è stata ritirata dal debitore il 29 ottobre 2018.

Il giorno 04 dicembre 2018, alle ore 09:30, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli immobili oggetto di stima e ha trovato il debitore, il quale ha chiesto di rinviare il sopralluogo al 17 dicembre 2018.

Il giorno 17 dicembre 2018, alle ore 09:30, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli immobili oggetto di stima ed è riuscito ad accedere e ad effettuare la visita di sopralluogo.

Durante il sopralluogo ha eseguito tutti i rilievi metrici e fotografici degli interni e degli esterni, necessari alla stima e ha infine redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento; Allegato n°2 – Verifica residenza, comunicazioni di inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo)

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...Provveda, l'esperto... 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;

"...Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati..."

LOTTO "A"

Immobile sito in Pedagoggi frazione di Carlentini (SR), via Enna n.1, piano terra e piano primo,



distinto al N.C.E.U. di Carlentini al foglio 67, p.lla 413, sub 1 (di proprietà esclusiva del debitore);

Tipologia: Fabbricato indipendente ad uso residenziale.

Comune: Pedagaggi frazione di Carlentini (SR);

Indirizzo: via Enna n.1, piano terra e piano primo.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 1/1 di proprietà in testa alla ditta [redacted] ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
67	413	1	2	A/4	2	3 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte: 52 m ²	€ 80,57

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è rispondente alla planimetria catastale.

LOTTO "B"

Immobile sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), via Pisa n.14, piano terra, piano primo e piano secondo, distinto al N.C.E.U. di Carlentini al foglio 67, p.lla 441, sub 3 (di proprietà del debitore per 6/24);

Tipologia: Fabbricato indipendente ad uso residenziale.

Comune: Pedagaggi frazione di Carlentini (SR);

Indirizzo: via Pisa n°14

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alle ditte [redacted] per 2/24 di proprietà, [redacted] per 1/24 di proprietà, [redacted] per 1/24 di proprietà, [redacted] per 1/24 di proprietà, [redacted] per 6/24 di proprietà, [redacted] per 6/24 di proprietà, [redacted] per 6/24 di proprietà, [redacted] per 1/24 di proprietà; ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
67	441	3	2	A/4	1	6,5 vani	Totale: 184 m ² Totale escluse aree scoperte: 176 m ²	€ 151,06

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto non è rispondente alla planimetria catastale.

LOTTO "C"

Terreno sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), distinto al Catasto Terreni al foglio 57, p.lla 107



(di proprietà esclusiva del debitore);

Tipologia: Terreno agricolo;

Comune: Pedagoggi frazione di Carlentini (SR);

Indirizzo: Contrada Piana dei Monaci.

Il bene sopradescritto, presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta [REDACTED] per 1000/1000 di proprietà; ed è distinto come segue:

foglio	part.lla	sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
57	107	-	AA	ULIVETO 2	31 00	-	Euro 17,61	Euro 12,01
			AB	SEMINATIVO 3	04 50		Euro 1,86	Euro 0,42

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è rispondente alla planimetria catastale. Si fa presente che non ci sono elementi di delimitazione del confine con la particella descritta al punto successivo e denominata Lotto "D".

LOTTO "D"

Terreno sito in Pedagoggi frazione di Carlentini (SR), distinto al catasto terreni al foglio 57, p.lla 150 (di proprietà esclusiva del debitore);

Tipologia: Terreno agricolo;

Comune: Pedagoggi frazione di Carlentini (SR);

Indirizzo: Contrada Piana dei Monaci

Il bene sopradescritto, presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta [REDACTED] per 1000/1000 di proprietà; ed è distinto come segue:

foglio	part.lla	sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
57	150	-	AA	ULIVETO 2	31 00	-	Euro 17,61	Euro 12,01
			AB	SEMINATIVO 3	04 20		Euro 1,74	Euro 0,39

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è rispondente alla planimetria catastale. Si fa presente che non ci sono elementi di delimitazione del confine con la particella descritta al punto precedente e denominata Lotto "C".

(Vedi allegato n°3 – documentazione catastale Lotto "A", "B", "C", e "D".)



RELAZIONE DI STIMA “Lotto A”

Quesito 1: *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Fabbricato indipendente ad uso residenziale sito in Pedagaggi, frazione di Carlentini (SR), via Enna n°1, confinante con la via Enna e con proprietà di terzi.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37°11'27.9" | Longitudine: 14°56'09.5"

Quesito 2: *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato nel centro di Pedagaggi, piccola frazione del Comune di Carlentini (SR) che dista 11,28 Km dal comune medesimo ed è posta sul versante settentrionale dei Monti Iblei a 329 m sul livello del mare.

E' una zona urbanizzata, prevalentemente edificata con fabbricati ad uso residenziale, con pochi esercizi commerciali e priva di uffici pubblici e servizi.

Descrizione dell'edificio

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, con all'interno un unico appartamento ad uso residenziale.

La facciata, che presenta un basamento in piastrelle di ceramica, è intonacata al civile e tinteggiata di colore ruggine e versa in ottimo stato di conservazione.

La copertura dell'edificio è piana.

La struttura è in muratura portante con solai presumibilmente in latero-cemento.

Le finestre, sia del piano terra che del primo piano, hanno come elementi oscuranti delle persiane in alluminio di colore bianco.

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, un ripostiglio e un piccolo bagno al piano terra e da una camera da letto e un bagno al primo piano.

Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al soggiorno/cucina che, oltre alla porta d'ingresso, presenta una finestra con affaccio sulla via Enna.

Le pareti sono tutte intonacate al civile e tinteggiate. In corrispondenza dell'angolo cottura la parete è piastrellata fino ad un'altezza di 1,80 m.

Il pavimento è in ceramica.

Dalla cucina si accede al ripostiglio da cui, a sua volta, si accede ad un piccolo bagno/lavanderia ricavato nel sottoscala.



Il ripostiglio ha le pareti intonacate e tinteggiate di color crema, il pavimento è in segato di marmo ed è privo di finestre verso l'esterno.

Il bagno è anch'esso privo di aperture verso l'esterno ed è attrezzato con lavandino, vaso e doccia. Le pareti sono piastrellate con ceramica di colore bianco e giallo fino ad un'altezza di 2,20m, il pavimento è anch'esso in ceramica.

Dal soggiorno, tramite una scala ad unica rampa pavimentata in marmo, si accede al primo piano direttamente nella camera da letto.

La camera ha una porta-finestra che conduce ad un balcone prospiciente sulla via Enna.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore azzurro. Il pavimento è in segato di marmo.

Adiacente alla camera da letto c'è il bagno con affaccio sulla via Enna e attrezzato con: lavabo, doccia, wc e bidet.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in ceramica. Le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m.

L'immobile è privo di porte interne; c'è solo una porta a soffietto in corrispondenza del bagno del piano terra.

Tutti gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane in alluminio di colore bianco. L'impianto elettrico è sottotraccia, non è certificato e non è a norma.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, ma è presente un termoconvettore caldo-freddo a pompa di calore nella camera da letto.

Non esiste l'impianto del gas e la cucina viene fatta funzionare con bombole gpl.

L'immobile è dotato d'impianto di antenna tv ma non d'impianto citofonico.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato n°6 – documentazione fotografica Lotto "A")

Quesito 3: *"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 di registrazione, del la 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..."*

Il signor [REDACTED], possiede il fabbricato oggetto di stima, per atto di compravendita del 28 febbraio 2011, rep. 4453, rogato dal Notaio [REDACTED] trascritto il 07 marzo 2011 ai nn.ri 4577/3249, da potere di C [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal debitore.

Osservazioni: Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal debitore.

(vedi allegato n° 4 – Lotto "A" Titolo di proprietà).



Quesito 4: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."*

L'immobile si trova in Zona B3 del P.R.G. vigente nel Comune di Carlentini (SR): Completamento edilizio residenziale.

(vedi allegato n° 7 – Stralcio P.R.G).

Quesito 5: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;*

Non sono state reperite informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 29 maggio 2018 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Roma, il 15 luglio 2014, iscritta il 25 gennaio 2016, ai nn.970/119, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per un montante di euro 60.000,00;
- TRASCRIZIONE CONTRO relativa al pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa, il 29 luglio 2016, Rep. 2998, iscritta il 18 novembre 2016, ai nn. 17967/13558, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO relativa al pignoramento immobiliare emesso da Unep - Tribunale di Siracusa, il 22 settembre 2017, iscritta il 21 novembre 2017, ai nn. 17574/13037.

(vedi allegato n° 5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa Lotto "A");

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non ci informazioni da aggiungere.

"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con



indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”

Il signor [REDACTED], possiede il fabbricato oggetto di stima, per atto di compravendita del 28 febbraio 2011, rep. 4453, rogato dal Notaio [REDACTED] trascritto il 07 marzo 2011 ai nn.ri 4580/3252, da potere di [REDACTED]

Ai Sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

- 1/6 ciascuno per successione legittima del padre [REDACTED] [REDACTED] registrata presso l'ufficio del registro di Lentini il 15/12/2004 al n.459, vol.184 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa il 22/10/2005 ai nn.26544/14286;
- 2/6 ciascuno per successione legittima della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] registrata presso l'ufficio del registro di Lentini il 30/09/2008 al n.31, vol.205 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa il 02/12/2008 ai nn. 31191/21262.

Ai Sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di vendita del 13/10/1962, rogato dal notaio [REDACTED] del 13/10/1962, Rep. 24946, registrato a Lentini (SR) al n°645 e trascritto a Siracusa il 12/11/1962 ai nn. 24730/21854.

Quesito 6: *”...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;*

Da una ricerca condotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) non sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile.

L'atto di compravendita elencato nel quesito precedente ci fa capire che l'immobile è sicuramente antecedente al 1962.

Presso gli uffici competenti non è stato trovato neanche il certificato di abitabilità.

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto era rispondente alla planimetria catastale.



Quesito 7: *”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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 dell’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;*

L’unico elaborato grafico reperito relativo all’immobile è la planimetria catastale, durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto a tale planimetria.

Osservazioni:

Non sono state riscontrate difformità.

Quesito 8: *“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. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l’immobile oggetto di stima non è stato rilasciato l’attestato di prestazione energetica. La sottoscritta ha pertanto provveduto a redigerlo.

Tale attestato classifica l’edificio in “Classe G”.

(vedi allegato n°8 – attestato di prestazione energetica Lotto “A”)

Quesito 9: *”...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, per 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;*

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell’unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.



Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.

LOTTO "A"	Superficie netta	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Soggiorno/cucina	11,81 mq	15,09 mq	est	buone
Vano retro cucina	5,42 mq	7,21 mq	-	buone
Wc	1,39 mq	2,39 mq	-	buone
Vano scala	3,42 mq	5,32 mq	est	buone
Camera da letto	14,84 mq	17,90 mq	est	buone
Bagno	4,04 mq	5,80 mq	est	buone
Balcone	2,46 mq	30% 0,73 mq	est	buone
Totale		54,44 mq		

Superficie commerciale mq 54,44

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Carlentini (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato per immobili simili è pari a 550,00 €/mq.

$$550,00 \text{ €/mq} \times 54,44 \text{ mq} = \text{€ } 29.942,00$$



Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in €150,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 150,00 x 12 mesi=	€ 1.800,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 540,00
		<hr/>
		€ 1.260,00

Valore per capitalizzazione del reddito: (€1.260,00x100)/4 € 31.500,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 29.942,00 + \text{€ } 31.500,00) / 2 = \text{€ } 30.721,00$$

Il più probabile valore dell'appartamento oggetto della stima è pari a:

€ 30.721,00 (trentamilasettecentoventuno/00)

Quesito 10: *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito 11: *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.



RELAZIONE DI STIMA “Lotto B”

Quesito 1: *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Fabbricato indipendente ad uso residenziale sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), via Pisa n°14, confinante con la via Pisa e con proprietà di terzi.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.192632| Longitudine: 14.937681

Quesito 2: *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

Descrizione della zona

L’immobile è ubicato nel centro di Pedagaggi (SR), piccola frazione del Comune di Carlentini (SR) che dista 11,28 Km dal comune medesimo ed è posta sul versante settentrionale dei Monti Iblei a 329 m sul livello del mare.

E’ una zona urbanizzata, prevalentemente edificata con fabbricati ad uso residenziale, con pochi esercizi commerciali e priva di uffici pubblici e servizi.

Descrizione dell’edificio

L’immobile oggetto di stima è un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra con all’interno un unico appartamento ad uso residenziale.

La facciata ha un basamento in lastre di marmo, è intonacata al civile e tinteggiata di colore bianco e versa in cattivo stato di conservazione.

Le finestre al piano terra hanno cornici in pietra da taglio anch’esse tinteggiate di colore bianco, tapparelle in legno con elementi oscuranti e infissi in legno e vetro singolo.

La copertura dell’edificio è in parte a falda e in parte piana a terrazza praticabile con accesso dal terzo livello fuori terra.

La struttura è in muratura portante con solai presumibilmente in latero-cemento.

Descrizione dell’appartamento

L’appartamento è composto da ingresso, cucina, dispensa, camera e wc al piano terra, da tre camere e ripostiglio al primo piano e due camere e un ripostiglio al secondo piano.

Nel vano d’ingresso ci sono due porte che conducono una al wc e una alla prima stanza.

Tale vano al momento del sopralluogo era arredato come una camera da letto, ma è probabile che originariamente venisse utilizzato come soggiorno, visto che da esso si accede alla cucina.

Presenta una finestra con un balcone “a petto” prospiciente sulla via Pisa.

Ha le pareti rivestite con una boiserie in materiale legnoso di colore bianco, probabilmente realizzata per nascondere fenomeni di umidità di risalita capillare.



di euro 60.000,00;

- TRASCRIZIONE CONTRO relativa al pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa, il 29 luglio 2016, Rep. 2998, iscritta il 18 novembre 2016, ai nn. 17967/13558, a favore [redacted] contro [redacted]
- TRASCRIZIONE CONTRO relativa al pignoramento immobiliare emesso da Unep - Tribunale di Siracusa, il 22 settembre 2017, iscritta il 21 novembre 2017, ai nn. 17574/13037.

(vedi allegato n°4 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa Lotto “A”);

- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non ci informazioni da aggiungere.

“...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”

Il signor [redacted]

[redacted] possiedono l'immobile oggetto di stima per averlo ricevuto in parte per successione legittima del padre [redacted] registrata presso l'ufficio del Registro di Siracusa il 05/04/1994, volume 344 n.84 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 03/09/1996 ai nn.13266/10713, ed in parte per successione della madre [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro DPSR UT di Lentini (SR) il 27/02/2013, volume 9990 n.103 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 02/10/2013, ai nn.14474/11160.

Al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato.

Osservazioni: Al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato. Si fa presente che l'immobile è stato pignorato per intero, ma nella visura catastale risulta essere di proprietà del debitore per 6/24.

Quesito 6: *“...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;*

Da una ricerca condotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) è stato trovato un Nulla Osta del 24/05/1967 con il quale si autorizzava il sig. [redacted] padre del debitore, alla ricostruzione di un fabbricato urbano in via Pisa n.14.



A seguito dei lavori non è stato richiesto, né quindi rilasciato il certificato di abitabilità.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità, tra lo stato di fatto e la planimetria allegata al nulla osta.

Si fa presente che tale planimetria non è perfettamente corrispondente alla planimetria catastale.

Osservazioni: L'immobile è stato edificato con Nulla Osta del 24/05/1967 e non possiede il certificato di abitabilità.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria allegata al Nulla Osta e la planimetria catastale.

Quesito 7: *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta e tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Si fa inoltre presente che le due planimetrie sopra menzionate non sono corrispondenti tra loro.

Difformità con gli elaborati grafici di progetto

- Al piano terra: in corrispondenza del vano cucina è presente un tramezzo alto circa 2,00 m che delimita un vano deposito/dispensa.
- Al primo piano: la porta di accesso alla camera da letto è posizionata all'interno del vano denominato camerino e non è presente la porta di collegamento tra la sopraccitata camera e il ripostiglio.

La portafinestra del camerino è nello stato di fatto una finestra e il balcone in facciata si interrompe prima di tale finestra.

Nel ripostiglio è stato realizzato un tramezzo che delimita un altro piccolo vano deposito.

- Al terzo piano: non c'è la rampa di scala che conduce al camerino e al suo posto c'è un corridoio di collegamento.

Non è presente la porta-finestra che da questo corridoio conduce al terrazzo.

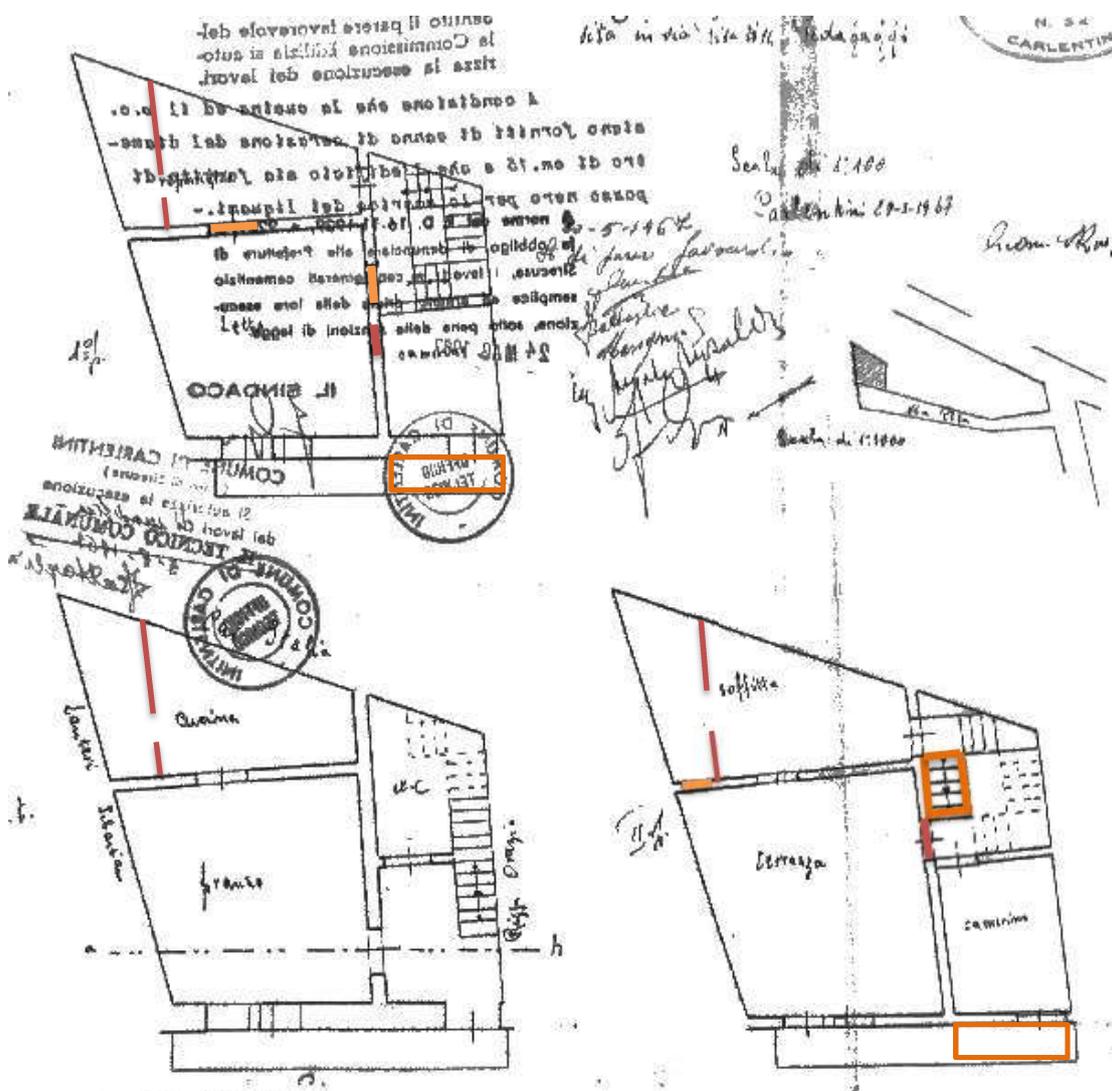
La portafinestra del camerino è come al piano inferiore una finestra e il balcone in facciata si interrompe prima di tale finestra.

La soffitta è divisa in due ambienti, in uno dei quali è stata ricavata una cucina con un forno a legna in muratura.



E' stata realizzata una finestra con affaccio sulla terrazza per illuminare e arieggiare la cucina. Tali interventi, tuttavia, non sono stati realizzati in epoche recenti e hanno caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

In particolare si ritiene che le difformità relative ai prospetti, alla rampa di scale e al posizionamento di alcune porte, siano state eseguite già nel momento della realizzazione dell'opera, senza richiedere una variante al progetto.



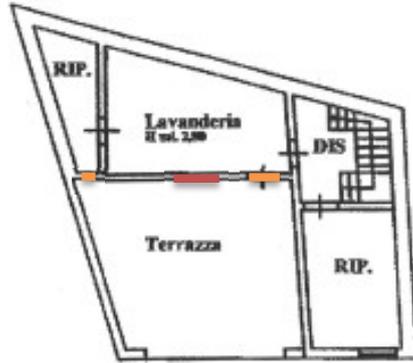
STRALCIO ELABORATO GRAFICO NULLA OSTA DEL 24/05/1967

Difformità con gli elaborati la planimetria catastale

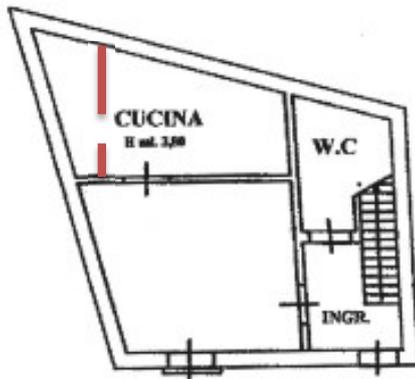
- Al piano terra: in corrispondenza del vano cucina è presente un tramezzo alto circa 2,00 m che delimita un vano deposito/dispensa.
- Al primo piano: il balcone in facciata si interrompe prima della finestra del camerino.
- Al terzo piano: Il vano cucina è indicato come ripostiglio ed è privo di finestre verso l'esterno.



La finestra che dal vano lavanderia (nello stato di fatto sala da pranzo) conduce al terrazzo è posizionata diversamente.

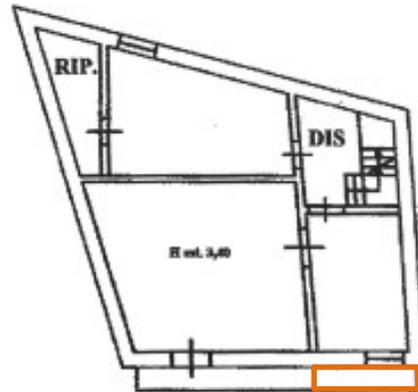


PIANTA PIANO SECONDO



VIA PISA

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CATASTALE

E' necessario sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate con la presentazione di una SCIA in sanatoria, previo parere favorevole degli enti competenti, e successivamente richiedere il certificato di abitabilità.

I costi per la sanzione, per la presentazione della pratica edilizia, per l'aggiornamento della



planimetria catastale e per il certificato di abitabilità ammontano a circa €3.000,00 comprensive di spese tecniche.

Osservazioni:

E' necessario sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate e richiedere il certificato di agibilità.

I costi ammontano a circa €3.000,00.

Quesito 8: *“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. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l’immobile oggetto di stima non è stato rilasciato l’attestato di prestazione energetica. La sottoscritta ha pertanto provveduto a redigerlo.

Tale attestato classifica l’edificio in “Classe G”.

(vedi allegato n°7 – attestato di prestazione energetica Lotto “A”)

Quesito 9: *“...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, per 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;*

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell’unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del



10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.

LOTTO "A"	superficie netta	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Ingresso	7,65 mq	11,75 mq	Ovest	cattive
Soggiorno	21,02 mq	26,20 mq	Ovest	cattive
Cucina	10,19 mq	13,79 mq	-	cattive
Dispensa	3,12 mq	6,62 mq	-	cattive
Bagno	5,33 mq	8,61 mq	-	cattive
Vano scala	8,67 mq	11,97 mq	-	cattive
Camerino	6,10 mq	8,84 mq	Ovest	cattive
Camera da letto	21,63 mq	26,17 mq	Ovest	cattive
Ripostiglio 1	10,46 mq	12,83 mq	-	cattive
Ripostiglio 2	5,29 mq	8,81 mq	-	cattive
Balcone	2,80 mq	30% 0,84 mq	Ovest	
Vano scala 2	7,95 mq	5,62 mq	-	cattive
Camera	6,81 mq	9,78 mq	Ovest	pessime
Sala pranzo	12,00 mq	14,28 mq	Ovest	pessime
Cucina 2	9,00 mq	12,37 mq	Ovest	pessime
Terrazzo	20,83 mq	30% 6,249 mq		
Totale		184,72 mq		

Superficie commerciale arrotondata in 184,72 mq

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Carlentini (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato per immobili simili è pari a 450,00 €/mq.

$$450,00 \text{ €/mq} \times 184,72 \text{ mq} = \text{€ } 83.124,00$$



Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 350,00 mensili, le detrazioni per affitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€350,00 x 12 mesi=	€ 4.200,00
Detrazione per affitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 1.260,00
		<hr/>
		€ 2.940,00

Valore per capitalizzazione del reddito: $(€2.940,00 \times 100) / 4$ € 73.500,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€}83.124,00 + 73.500,00) / 2 = \text{€} 78.312,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni catastali/urbanistiche pari a 3.000,00€

$$78.312,00\text{€} - 3.000,00\text{€} = 75.312,00\text{€}$$

Il più probabile valore dell'appartamento oggetto della stima è pari a:

€ 75.312,00 (euro settantacinquemilatrecentododici/00)

Quesito 10: *"...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;"*

Si fa presente che l'immobile è stato pignorato per intero.

Ma dalla visura catastale risulta che il debitore è proprietario per 6/24.

Quesito 11: *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.



RELAZIONE DI STIMA “Lotto C”

Quesito 1: *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Appezamento di terreno agricolo sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), contrada Piana dei Monaci, distinto al catasto terreni al foglio 57, p.lla 107, confinante con strada interpoderale, particella 150 descritta al lotto “D”, torrente Santoro, e altra ditta.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.211155| Longitudine: 14.971232.

Quesito 2: *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

Descrizione della zona

Il terreno oggetto di pignoramento ricade nel territorio di Pedagaggi, frazione di Carlentini (SR) e si trova sulla strada provinciale 32 che collega Carlentini a Pedagaggi, dal cui centro abitato dista circa 4,5 km.

Il bene ricade in una zona prevalentemente dedita all’agricoltura.

Descrizione del terreno

Il terreno oggetto di pignoramento è un terreno agricolo con una superficie complessiva pari a 35 are e 50 centiare coltivato ad uliveto.

Si accede ad esso dalla p.lla 150 (descritta al successivo lotto “D”) con la quale è direttamente collegato poiché non esiste un muro di delimitazione del confine tra i due appezzamenti.

I due lotti di terreno (particella 107 e 150) sono delimitati da confini ben materializzati in loco: la porzione confinante con la strada interpoderale, con la particella 106 (appartenente ad altra ditta) e con il torrente Santoro è delimitata da un muro in blocchi di tufo, alto circa 80 cm, con soprastante rete in ferro. Il tutto in buono stato di conservazione.

Il terreno ha una forma regolare, con una giacitura in leggero pendio da sud-est verso nord-ovest e cioè verso il torrente Santoro.

Tale pendenza è contenuta da due terrazzamenti realizzati con muretti di tufo alti circa un metro.

Al momento del sopralluogo il terreno era destinato ad uliveto con 110 alberi, su entrambi i lotti, piantati circa 30 anni fa.

Nella particella 150 è stato rinvenuto un pozzo che presumibilmente serve all’irrigazione di entrambi i lotti di terreno.

(vedi allegato n°5 – documentazione fotografica Lotto “c” e “d”)



Quesito 3: *"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 di registrazione, del la 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..."*

Il signor [REDACTED] possiede l'immobile oggetto di stima per averlo ricevuto con atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] da Ferla, l'11/08/1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/08/1987 ai nn. 12754/9762 da potere dei propri genitori sigg. [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella piena disponibilità del debitore.

Osservazioni: Al momento del sopralluogo l'immobile era nella piena disponibilità del debitore.

Quesito 4: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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); ..."*

L'immobile si trova in Zona E – Verde agricolo del P.R.G. vigente nel Comune di Carlentini (SR):
Verde agricolo.

(vedi allegato n°6 – Certificato di destinazione urbanistica).

Quesito 5: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

- iv. *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;*

Non sono state reperite informazioni in merito.

- v. *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 pignoramento;*

In data 29 maggio 2018 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Roma, il 15 luglio 2014, iscritta il 25 gennaio 2016, ai nn.970/119, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per un montante di euro 60.000,00;
- TRASCRIZIONE CONTRO relativa al pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa, il 29 luglio 2016, Rep. 2998, iscritta il 18 novembre 2016, ai nn. 17967/13558, a favore



[redacted] contro [redacted]
[redacted]

(vedi allegato n° 5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa Lotto “c” e “d”);

- vi. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non ci informazioni da aggiungere.

“...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”

Il signor [redacted] possiede l'immobile oggetto di stima per averlo ricevuto con atto di donazione rogato dal notaio [redacted] da Ferla, l'11/08/1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/08/1987 ai nn. 12754/9762 da potere dei propri genitori [redacted]
[redacted]

Quesito 6: *“...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;*

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie e urbanistiche.

Quesito 7: *“...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie e urbanistiche.

Quesito 8: *“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. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

L'immobile, essendo un terreno agricolo, non è soggetto al rilascio del certificato A.P.E..



Quesito 9: *"...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, per 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;*

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

Avendo esaminato ampiamente tutti gli elementi utili ed indispensabili che necessitano alla valutazione di stima economica e commerciale degli immobili oggetto dell'incarico, la sottoscritta c.t.u., procede ora alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione per valori agricoli medi vevoli sulla Provincia di Siracusa;
2. valutazione sintetica comparativa.

L'Agenzia del Territorio, tramite gli uffici provinciali di riferimento, annualmente determina il valore medio per terreni agricoli.

Con Commissione Provinciale del 27/01/2012 l'Ufficio del Territorio della Provincia di Siracusa, ha emesso i valori agricoli medi riportati in apposita tabella; tali valori sono ancora in corso di validità.

Da tali valori risulta che il prezzo per ettaro degli uliveti della zona di Carlentini Francofonte è pari a 7.800,00 €/Ha

$$7.800,00 \text{ €/Ha} \times 0,3550 \text{ Ha} = \text{€ } 2.769,00$$

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per terreni con caratteristiche simili che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato del Comune di Carlentini (SR), è emerso che il prezzo al metro quadrato per terreni simili è pari a 3,80 €/mq.

$$3,80 \text{ €/mq} \times 3.550,00 \text{ mq} = \text{€ } 13.490,00$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 2.769,00 + 13.490,00)/2 = \text{€ } 8.129,50$$

Il più probabile valore del terreno oggetto della stima è pari a:

€ 8.129,50 (ottomilacentotrentanove/50)

(vedi allegato n°7 – valori agricoli medi della Provincia di Siracusa – Lotto C e D);



Quesito 10: *”...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;”*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito 11: *”...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;*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.



RELAZIONE DI STIMA “Lotto D”

Quesito 1: *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Appezamento di terreno agricolo sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), contrada Piana dei Monaci, distinto al catasto terreni al foglio 57, p.lla 150, confinante con strada interpoderale, particella 107 descritta al lotto “C” e torrente Santoro.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.211284| Longitudine: 14.971442.

Quesito 2: *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

Descrizione della zona

Il terreno oggetto di pignoramento ricade nel territorio di Pedagaggi, frazione di Carlentini (SR) e si trova sulla strada provinciale 32 che collega Carlentini a Pedagaggi, dal cui centro abitato dista circa 4,5 km.

Il bene ricade in una zona prevalentemente dedicata all’agricoltura.

Descrizione del terreno

Il terreno oggetto di pignoramento è un terreno agricolo con una superficie complessiva pari a 35 are e 20 centiare coltivato ad uliveto.

Si accede ad esso dalla strada interpoderale.

Confina con il terreno descritto al precedente lotto “C” con il quale è direttamente collegato poiché non esiste un muro di delimitazione del confine tra i due appezzamenti.

I due lotti di terreno (particella 107 e 150) sono delimitati da confini ben materializzati in loco: la porzione confinante con la strada interpoderale, con la particella 106 (appartenente ad altra ditta) e con il torrente Santoro è delimitata da un muro in blocchi di tufo, alto circa 80 cm, con soprastante rete in ferro. Il tutto in buono stato di conservazione.

Il terreno ha una forma regolare, con una giacitura in leggero pendio da sud-est verso nord-ovest e cioè verso il torrente Santoro.

Tale pendenza è contenuta da due terrazzamenti realizzati con muretti di tufo alti circa un metro.

Al momento del sopralluogo il terreno era destinato ad uliveto con 110 alberi, su entrambi i lotti, piantati circa 30 anni fa.

Nella particella 150 è stato rinvenuto un pozzo che presumibilmente serve all’irrigazione di entrambi i lotti di terreno.

(vedi allegato n°5 – documentazione fotografica Lotto “c” e “d”)



Quesito 3: *"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 di registrazione, del la 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..."*

Il signor [REDACTED] possiede l'immobile oggetto di stima per averlo ricevuto con atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] da Ferla, l'11/08/1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/08/1987 ai nn. 12754/9762 da potere dei propri genitori sigg. [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella piena disponibilità del debitore.

Osservazioni: Al momento del sopralluogo l'immobile era nella piena disponibilità del debitore.

Quesito 4: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."*

L'immobile si trova in Zona E – Verde agricolo del P.R.G. vigente nel Comune di Carlentini (SR):
Verde agricolo.

(vedi allegato n°6 – Certificato di destinazione urbanistica).

Quesito 5: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

- vii. *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;*

Non sono state reperite informazioni in merito.

- viii. *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 pignoramento;*

In data 29 maggio 2018 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Roma, il 15 luglio 2014, iscritta il 25 gennaio 2016, ai nn.970/119, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per un montante di euro 60.000,00;
- TRASCRIZIONE CONTRO relativa al pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di



Siracusa, il 29 luglio 2016, Rep. 2998, iscritta il 18 novembre 2016, ai nn. 17967/13558, a favore

contro

(vedi allegato n° 5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa Lotto “c” e “d”);

- ix. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non ci informazioni da aggiungere.

“...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”

Il signor [redacted] possiede l'immobile oggetto di stima per averlo ricevuto con atto di donazione rogato dal notaio [redacted] Ferla, l'11/08/1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/08/1987 ai nn. 12754/9762 da potere dei propri genitori sigg. [redacted]

Quesito 6: *“...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;*

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie e urbanistiche.

Quesito 7: *“...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie e urbanistiche.

Quesito 8: *“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. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

L'immobile, essendo un terreno agricolo, non è soggetto al rilascio del certificato A.P.E..



Quesito 9: *"...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, per 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;*

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

Avendo esaminato ampiamente tutti gli elementi utili ed indispensabili che necessitano alla valutazione di stima economica e commerciale degli immobili oggetto dell'incarico, la sottoscritta c.t.u., procede ora alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

3. valutazione per valori agricoli medi vevoli sulla Provincia di Siracusa;
4. valutazione sintetica comparativa.

L'Agenzia del Territorio, tramite gli uffici provinciali di riferimento, annualmente determina il valore medio per terreni agricoli.

Con Commissione Provinciale del 27/01/2012 l'Ufficio del Territorio della Provincia di Siracusa, ha emesso i valori agricoli medi riportati in apposita tabella; tali valori sono ancora in corso di validità.

Da tali valori risulta che il prezzo per ettaro degli uliveti della zona di Carlentini Francofonte è pari a 7.800,00 €/Ha

$$7.800,00 \text{ €/Ha} \times 0,3520 \text{ Ha} = \text{€ } 2.745,60$$

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per terreni con caratteristiche simili che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato del Comune di Carlentini (SR), è emerso che il prezzo al metro quadrato per terreni simili è pari a 3,80 €/mq.

$$3,80 \text{ €/mq} \times 3.520,00 \text{ mq} = \text{€ } 13.376,00$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€} 2.745,60 + 13.376,00) / 2 = \text{€ } 8.060,80$$

Il più probabile valore del terreno oggetto della stima è pari a:

€ 8.060,80 (ottomilasessanta/50)



(vedi allegato n°7 – valori agricoli medi della Provincia di Siracusa – Lotto C e D);

Quesito 10: *”...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;”*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito 11: *”...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;*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che: i valori complessivi dei beni pignorati sono pari a:

LOTTO “A” € 30.721,00

LOTTO “B” € 75.312,00

LOTTO “C” € 8.129,50

LOTTO “D” € 8.060,80

TOT € 122.223,30 (centoventiduemiladuecentoventitre/00)

SIRACUSA, 06 marzo 2019

L'ESPERTO INCARICATO
dott. arch. Lucia Sgandurra



ALLEGATI

all. n°1 – Decreto di nomina esperto e verbale di giuramento;

all. n°1 – Giuramento esperto di stima;

all. n°2 –verifica residenza; comunicazioni di inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo.

Allegati lotto "A"

all. n°3 – Documentazione catastale;

all. n°4 – Titolo di proprietà;

all. n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°6 – Documentazione fotografica;

all. n°7 – Stralcio P.R.G.;

all. n°8 – Attestazione di Prestazione Energetica.

Allegati lotto "B"

all. n°3 – Documentazione catastale;

all. n°4 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°5 – Nulla osta del 24.5.1967;

all. n°6 – Documentazione fotografica;

all. n°7 – Attestazione di prestazione energetica;

all. n°8 – Stralcio P.R.G.

Allegati lotto "C"

all. n°3 – Documentazione catastale;

all. n°4 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°5 – Documentazione fotografica;

all. n°6 – Certificato di destinazione urbanistica;

all. n°7 – Valori agricoli medi della Provincia di Siracusa.

Allegati lotto "D"

all. n°3 – Documentazione catastale;

all. n°4 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°5 – Documentazione fotografica;

all. n°6 – Certificato di destinazione urbanistica;

all. n°7 – Valori agricoli medi della Provincia di Siracusa.

