

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **427/1991** - G.E. dott.ssa **CONCITA CULTRERA**

DEBITORE:

...OMISSIS...

CREDITORE:

**FINO 2 SECURITISATION, GIA' CASSA CENTRALE DI RISPARMIO DI
PACHINO**

CREDITORI INTERVENUTI:

**ASPRA FINANCE SPA
MONTEPASCHI SERIT
BANCO DI SICILIA SPA**

TERZO:

...OMISSIS... (comproprietaria)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

In data 09/07/2024 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Concita Cultrera, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 10/07/2024.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come indicato nel verbale d'udienza del 09/07/2024 del procedimento n. 427/1991, risulta essere il LOTTO 1, ovvero:

- *Appartamento in Pachino (SR), Via Pascoli n. 17, Edificio "C", scala A/1, piano terra rialzato, in N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 614 sub 1, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 196,00, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 196,00, Via Giovanni Pascoli n. 45 p.t. int. 1, di proprietà della sig.ra ...OMISSIS..*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Appartamento al piano terra-rialzato, sito in Pachino, via Pascoli n. 17, edificio "C", scala A/1, P.T., censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 (ex p.lla 614 sub 1), Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 196,00.**

Con istanza del 21/11/2024, all'Archivio Notarile di Siracusa, è stata richiesta copia del seguente atto:

- atto di "vendita" del 12/01/1970, repertorio n° 35309 ("ALLEGATO n. 14"), rogante Not. Francesco Barone in Pachino. A favore di ...OMISSIS...
... contro ...OMISSIS...



Con istanza del 27/10/2024 (“**ALLEGATO n. 15**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 3127 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 3127 sub 1;
- nomina C.T.U.

Con PEC dell’8/11/2024 (“**ALLEGATO n. 16**”), l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino trasmetteva la seguente documentazione:

- “Attestazione prot. n. 0027048/2024 dell’8/11/2024” (“**ALLEGATO n. 17**”), con la quale l’UTC comunicava che *“per l’immobile posto in via Pascoli 17, in catasto al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 non si riscontrano richieste, né è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia né richiesta agibilità e/o in sanatoria”*.

Con istanza del 04/11/2024 (“**ALLEGATO n. 18**”), spedita tramite P.E.C. all’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa, è stato richiesto il rilascio di una copia delle eventuali Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie, complete dei relativi allegati, e dei Certificati di abitabilità/agibilità, eventualmente rilasciati, relativi al suddetto immobile.

Con PEC del 7/11/2024 (“**ALLEGATO n. 19**”), l’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- “Attestazione prot. n. 0012932/2024 del 7/11/2024” (“**ALLEGATO n. 20**”), con la quale l’Istituto comunicava che *“nei suddetti archivi non si rinvenivano atti o documenti inerenti*



titoli autorizzativi relativi al progetto edilizio di tale immobile nonché certificazioni relative alla sua agibilità”.

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l’immobile sito in Pachino, via Pascoli n. 17, edificio “C”, scala A/1, P.T., censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.lla 3127 sub 1.

Con PEC del 03/10/2024 (“**ALLEGATO n. 21**”) al Custode Giudiziario, avv. Riccardo Bordone, la scrivente comunicava le proprie disponibilità ad effettuare le operazioni peritali di sopralluogo nel mese di Ottobre.

In seguito ad intercorsi colloqui telefonici con il Custode Giudiziario, avv. Riccardo Borbone, si concordava di fissare il sopralluogo presso l’immobile succitato, previa disponibilità di parte eseguita, il giorno 05/11/2024 alle ore 11.30.

Con PEC del 04/11/2024 (“**ALLEGATO n. 22**”), il Custode confermava l’accesso all’unità immobiliare per il giorno 05/11/2024 alle ore 11.30, in presenza degli eredi della sig.ra ...OMISSIS..., che risulterebbe, nelle more, deceduta.

Risultarono presenti la sig.ra ...OMISSIS..., figlia dell’esecutata, il marito ...OMISSIS...ed il Custode Giudiziario.

Furono controllate ed annotate, per l’immobile in oggetto, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E’ stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tav. 1**).

E’ stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell’immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 23**”).

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l’immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20241216-089014-14233 (“**ALLEGATO n. 24**”) - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 3127 sub 1.



2) – OGGETTO DELL’INCARICO

L’incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa;
- k) Divisione del bene.

3) – SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Considerato l’inserimento dell’immobile in un unico lotto funzionale, l’esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Appartamento al piano terra-rialzato, sito in Pachino, via Pascoli n. 17, edificio “C”, scala A/1, P.T., censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 (ex p.lla 614 sub 1), Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 196,00.



FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile “1A”: Appartamento al piano terra-rialzato, sito in Pachino, via Pascoli n. 17, edificio “C”, scala A/1, P.T., censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 (ex p.lla 614 sub 1), Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 196,00.



IMMOBILE “1A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile in oggetto è un appartamento al primo terra-rialzato di un condominio di edilizia economica e popolare, nello specifico “edificio C”, che si affaccia su via G. Pascoli (da cui si accede) e, posteriormente, prospiciente via A. Manzoni. Risulta ubicato al n. 17 di via G. Pascoli.



Immobilе “1A” – Coordinate GPS



Foto 1 – Immobilе “1A” – Appartamento al piano terra-rialzato in via G. Pascoli, prospetto sud



L'edificio "C", di cui fa parte il bene pignorato si presenta, tipologicamente, come fabbricato "ad angolo", libero su tre lati ed in aderenza sul quarto, così come l'unità immobiliare, che, oltre ad affacciarsi su via Pascoli e via Manzoni, prospetta lateralmente su spazio condominiale.

Si accede all'appartamento dalla prima rampa del vano scala, comune quest'ultimo ad altre tre unità; internamente, l'unità immobiliare risulta essere costituita da un ingresso, un salone, due camere da letto, una stanza da pranzo, un cucinino, un bagno ed un ripostiglio, oltre un balcone ed un cortile pavimentato pertinenziale, sul lato retrostante.



Foto 2 – Immobile "1A" – Appartamento al piano terra-rialzato in via G. Pascoli, angolo sud-est



Foto 3 – Immobile "1A" – Appartamento al piano terra-rialzato in via Calabria, prospetti sud ed est



L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Pachino:

- fg. 14 p.lla 3127 sub 1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 196,00 (“**ALLEGATO n. 2**”).

Suddetta particella, costituita il 09/11/2005, deriva dalla soppressione della p.lla 614 sub 1 (“**ALLEGATO n. 1**”), variazione del 18/06/2014 - Pratica n. SR0057332 in atti dal 18/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15307.1/2014)



Foto 4 – Immobile “1A” – Appartamento al piano terra-rialzato in via Calabria, prospetto retrostante



Foto 5 – Immobile “1A” – Appartamento al piano terra-rialzato in via Calabria, prospetto retrostante





Foto 6 – Immobile “1A” – Appartamento al piano terra-rialzato in via Calabria, prospetto retrostante

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Pachino; ricadente in quella porzione di tessuto edificato ad alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano.

Si fa presente che:

- pur trattandosi di abitazione di edilizia economica e popolare, il bene in oggetto è di esclusiva proprietà dell’esecutato, in quanto nell’atto di “vendita” del 12/01/1970, repertorio n° 35309 (“**ALLEGATO n. 14**”), rogante Not. Francesco Barone in Pachino, non viene fatta menzione di convenzione con lo IACP;
- anche in Catasto l’intestatario è solo il debitore, proprietario per la quota pari ad 1/1 (e non proprietario superficiario dell’area); nessuna intestazione allo IACP della provincia di Siracusa.

L’area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell’area di ubicazione dell’immobile.



Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "vendita" del 12/01/1970, repertorio n° 35309 ("ALLEGATO n. 14"), rogante Not. Francesco Barone in Pachino, la sig.ra ...OMISSIS..., [REDACTED] [REDACTED] acquista dalla sig.ra ...OMISSIS..., [REDACTED] la proprietà "dell'appartamento a piano terra sito in Pachino, via G. Pascoli 9, edificio C, scala 1, piano rialzato, int. 1 (...) censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 14, mappa 614 sub 1".

Alla data del sopralluogo del 05/11/2024, l'appartamento risulta abitato dalla sig.ra ...OMISSIS..., figlia dell'esecutata, ...OMISSIS..., deceduta il 07/09/2023; la sig.ra ...OMISSIS... vi risiede con il coniuge sig. ...OMISSIS....

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 30/10/1991 ("ALLEGATO n. 7")

Registro Particolare: n. 13737

Registro Generale: n. 17189

Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE, repertorio 0 del 05/10/1991

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 12/11/1991 ("ALLEGATO n. 8")

Registro Particolare: n. 14404

Registro Generale: n. 18032



Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, repertorio 0 del 25/10/1991

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 13/10/1992 (“**ALLEGATO n. 9**”)

Registro Particolare: n. 13496

Registro Generale: n. 17031

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, repertorio 0 del 29/07/1992

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

- NOTA DI ISCRIZIONE del 08/07/2004 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 3866

Registro Generale: n. 15437

Pubblico Ufficiale: PRESIDENTE TRIBUNALE CIVILE, repertorio 767 del 29/06/1984

Specie: IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Descrizione: IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/03/2011 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 4046

Registro Generale: n. 5640

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE, repertorio 13737/1991 del 05/10/1991

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RINNOVAZIONE

- NOTA DI ISCRIZIONE del 03/07/2024 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 1334

Registro Generale: n. 12871

Pubblico Ufficiale: PRESIDENTE TRIBUNALE CIVILE, repertorio 767 del 29/06/1984

Specie: IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Descrizione: IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

- NOTA DI ISCRIZIONE del 30/08/2018 (“**ALLEGATO n. 13**”)

Registro Particolare: n. 9751



Registro Generale: n. 13664

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE, repertorio 31 del 20/07/2018

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Spese condominiali ordinarie: €. 40,00 al mese.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con istanza del 27/10/2024 (“**ALLEGATO n. 15**”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 3127 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Pachino fg 14, p.lla 3127 sub 1;
- nomina C.T.U.



Con PEC dell'8/11/2024 (“**ALLEGATO n. 16**”), l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino trasmetteva la seguente documentazione:

- “Attestazione prot. n. 0027048/2024 dell'8/11/2024” (“**ALLEGATO n. 17**”), con la quale l'UTC comunicava che *“per l'immobile posto in via Pascoli 17, in catasto al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 non si riscontrano richieste, né è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia né richiesta agibilità e/o in sanatoria”*.

Con istanza del 04/11/2024 (“**ALLEGATO n. 18**”), spedita tramite P.E.C. all'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa, è stato richiesto il rilascio di una copia delle eventuali Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie, complete dei relativi allegati, e dei Certificati di abitabilità/agibilità, eventualmente rilasciati, relativi al succitato immobile.

Con PEC del 7/11/2024 (“**ALLEGATO n. 19**”), l'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- “Attestazione prot. n. 0012932/2024 del 7/11/2024” (“**ALLEGATO n. 20**”), con la quale l'Istituto comunicava che *“nei suddetti archivi non si rinvenivano atti o documenti inerenti titoli autorizzativi relativi al progetto edilizio di tale immobile nonché certificazioni relative alla sua agibilità”*.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATI n. 17-20**”), la visura catastale (“**ALLEGATI n. 1-2**”), la planimetria catastale (“**ALLEGATO n. 3**”), l'atto di compravendita (“**ALLEGATO n. 14**”) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tav. 1**) per l'immobile “1A”

PREMESSO CHE:

- nell'atto di “vendita” del 12/01/1970, repertorio n° 35309 (“**ALLEGATO n. 14**”) non viene menzionata la data di costruzione del fabbricato;
- l'UTC del comune di Pachino ha attestato che *“per l'immobile posto in via Pascoli 17, in catasto al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 non si riscontrano richieste, né è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia né richiesta agibilità e/o in sanatoria”* (“**ALLEGATO n. 17**”);
- l'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa ha comunicato che *“nei suddetti archivi non si rinvenivano atti o documenti inerenti titoli autorizzativi relativi al progetto edilizio di tale immobile nonché certificazioni relative alla sua agibilità”* (“**ALLEGATO n. 20**”);
- in catasto la planimetria in atti riporta la data di presentazione del 31/07/1954 (“**ALLEGATO n. 3**”);



- l'immobile in oggetto è un'unità immobiliare facente parte dell'edificio "C"; a sua volta, tale condominio fa parte di un complesso condominiale, costituito da altri condomini;
- dal sopralluogo effettuato in data 05/11/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale d'impianto, riguardanti il perimetro esterno della palazzina e, limitatamente all'appartamento pignorato, la realizzazione di un piccolo vano adibito a cucinino (chiusura del balcone a nord-est) e modifiche interne;

IPOTIZZATO CHE:

- un complesso condominiale di tali dimensioni non potrebbe essere stato realizzato senza giusta licenza e/o concessione edilizia;
- ai fini della verifica urbanistica, si potrebbe attingere alla planimetria d'impianto in catasto;

la sottoscritta CTU sarebbe del parere che:

- a) urbanisticamente, l'unità strutturale (di cui fa parte il bene pignorato) potrebbe considerarsi regolare;
- b) anche l'unità immobiliare in oggetto potrebbe ritenersi regolare; diversamente, il piccolo vano adibito a cucinino potrebbe essere abusivo, ma sanabile;
- c) agli atti dell'UTC e dell'IACP non risulta certificato di abitabilità;
- d) la planimetria, depositata all'UTE ("**ALLEGATO n. 3**"), non corrisponde allo stato di fatto.

Per quanto sopra, l'abuso esterno (la chiusura del balcone) potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regola la possibilità di chiusure di verande o balconi, come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, con la presentazione di una CILA tardiva; per tali casi, è dovuto l'importo di 25,00 € per ogni metro quadro di superficie chiusa.

Pertanto, tutte le variazioni urbanistiche e catastali sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Pachino, via Pascoli n. 17, edificio "C";

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud;

Tipologia: trattasi di unità immobiliare posta al primo terra-rialzato di un condominio di edilizia popolare (costituito da quattro appartamenti) che si presenta come fabbricato "ad angolo", libero su tre lati ed in aderenza sul quarto, così come l'unità immobiliare, che, oltre ad affacciarsi su via Pascoli e via Manzoni, prospetta lateralmente su spazio condominiale;





Foto 7 – Immobile “1A” – Ingresso del condominio





Foto 8 – Immobile “1A” – Ingresso dell’appartamento



Composizione interna: l'unità immobiliare risulta essere costituita da un ingresso, un salone, due camere da letto, una stanza da pranzo, un cucinino, un bagno ed un ripostiglio, oltre un balcone ed un cortile pavimentato pertinenziale, sul lato retrostante;

Altezza interna utile: è pari a ml 3.20;

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura portante;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana;

Scale esterne: sono costituite da una rampa con due gradini;

Scale interne: sono costituite da un corpo-scala, che conduce sino al piano superiore;



Foto 9 – Immobile “1A” – Salone





Foto 10 – Immobile “1A” – Camera da letto



Foto 11 – Immobile “1A” – Camera da letto



Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura;

Pavimenti: in ceramica;

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno tamburato;



Foto 12 – Immobile “1A” – Bagno





Foto 13 – Immobile “1A” – Cucinino



Foto 14 – Immobile “1A” – Cucinino



Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico:

1 - Climatizzazione invernale: assente;

2 - Climatizzazione estiva: assente;

3 - Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico;

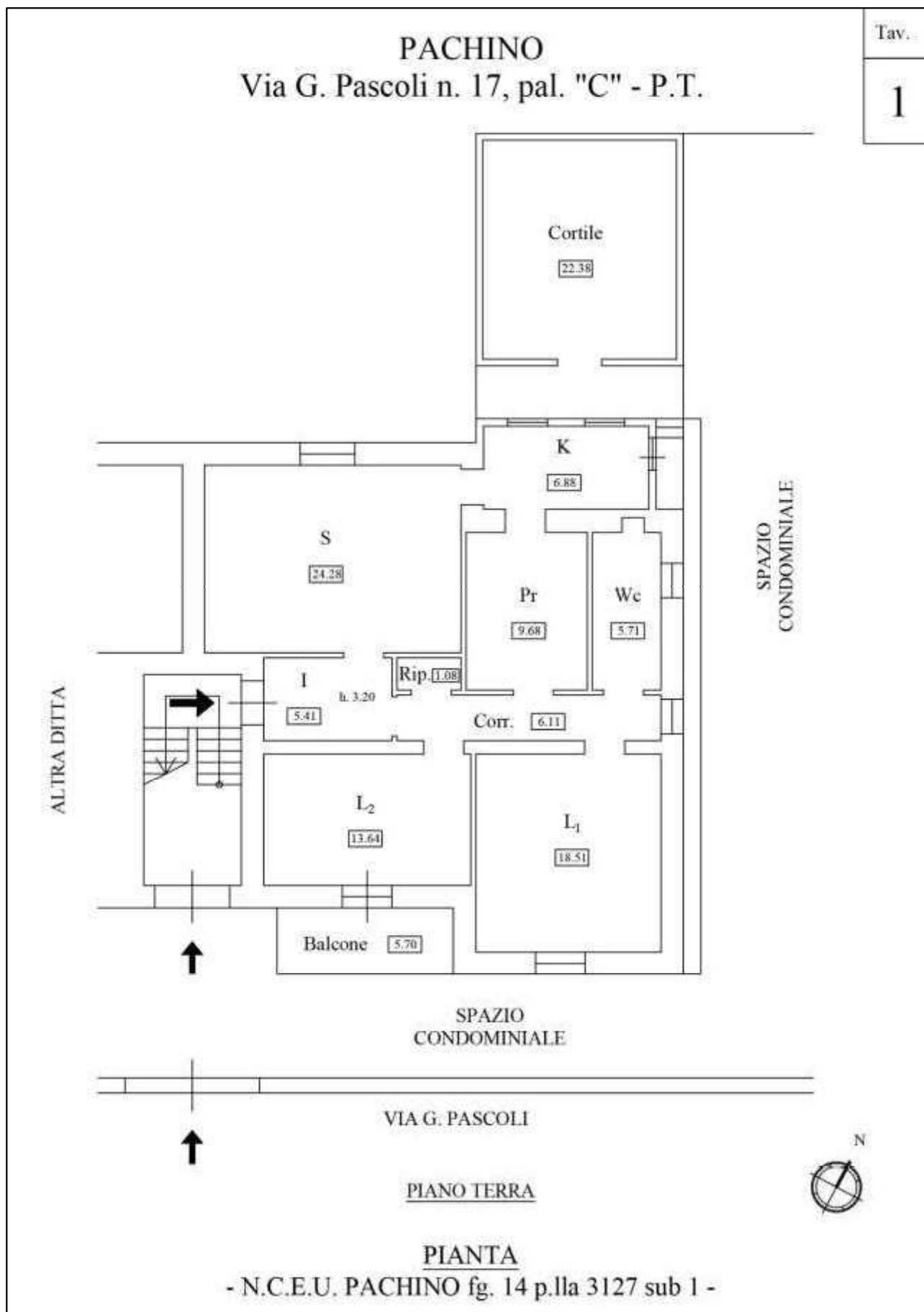
A.P.E.: la debitrice ha informato la C.T.U. che per l'immobile non è mai stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica;



Foto 15 – Immobile “1A” – Area esterna pertinenziale

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.





Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>IMMOBILE "1A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
I P - Ingresso	5,41	1,00	5,41
I P - Corridoio	6,11	1,00	6,11
I P - Ripostiglio	1,08	1,00	1,08
I P - Salone	24,28	1,00	24,28
I P - Cucina	6,88	1,00	6,88
I P - Pr	9,68	1,00	9,68
I P - Wc	5,71	1,00	5,71
I P - Letto (L ₁)	18,51	1,00	18,51
I P - Letto (L ₂)	13,64	1,00	13,64
I P - Balcone	5,70	0,33	1,88
I P - Cortile	22,38	0,33	7,39
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 100,57

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

Come riportato nell'atto di "vendita" del 12/01/1970, repertorio n° 35309 ("ALLEGATO n. 14"), rogante Not. Francesco Barone in Pachino, "(...) Sono compresi, altresì, nella presente vendita, le quote proporzionali dell'edificio, da considerare in ragione condominiale come per legge (...) La proprietà ed il possesso si trasferiscono nell'acquirente con tutti i diritti, le accessori, dipendenze e



pertinenze. Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile a norma di legge”.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L’immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente al SIAPE l’APE n° 20241216-089014-14233 (“**ALLEGATO n. 24**”).

Quesito i) – Valutazione dell’immobile “1A”

La valutazione dell’immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1AA} dell’unità immobiliare “1A”, come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l’immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l’ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l’importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{1A-SCA} ;
- l’aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Pachino.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell’immobile “1A”, risulta essere un appartamento a primo terra facente parte di un condominio sito nella stessa zona di via Pascoli dell’immobile “1A”; costituito da un ingresso di m^2 4,16, un salone di m^2 29,45, una cucina di m^2 14,82, un bagno di m^2 6,94, due camere da letto rispettivamente di m^2 15,98 e m^2 13,02, oltre un balcone di m^2 5,65 ed un cortile m^2 20,70. L’unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell’immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 85.000,00.



Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del balcone e del cortile, calcolata al 33%. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m² (4,16+29,45+14,82+6,94+15,98+13,02+(5,65*0,33)+(20,70*0,33)), pari a 93,06 m²; il rapporto 85.000,00/93,06, pari a 913,39 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{IR}, dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A}, del nostro immobile "1A";

$$P_{IR} = P_{1A} = 913,39 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1}, dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A}; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = \text{€} (913,39 \times 100,57) = \text{€} . 91.859,63$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{IAC})

La capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{IAC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.800,00;



- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,037
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa l'10% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 4.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di €. } 4.800,00 = \text{€. } 1.104,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,037$, avremo il valore della capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{IAC} = (R-S)/r = (4.800,00 - 1.104,00)/0,037 = \text{€. } 99.891,89$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{IAC} = 8\% \text{ di €. } 99.891,89 = \text{€. } 9.989,19$$

Avremo il valore

$$V_{IA-2} = V_{IAC} - H = \text{€} (99.891,89 - 9.989,19) = \text{€. } 89.902,70$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{IAA} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{IA-1} e V_{IA-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè



$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = € (91.859,63 + 89.902,70)/2 = € 90.881,17$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{1A-SCA} ;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} .

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = € 90.881,17$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE}$$

$$D_{1A-CILA} = € 3.500,00$$

$$D_{1A-SCA} = € 1.000,00$$

$$D_{1A-UTE} = € 2.000,00$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE} = € (3.500,00 + 1.000,00 + 2.000,00) = € 6.500,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = € (90.881,17 - 6.500,00) = € 84.381,17$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€ 84.381,17
------------	-------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà, per la quota pari a 1/1, della sig.ra ...OMISSIS..., che è deceduta il 07/09/2023; pertanto, avremo

$$V_{1A-FG} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } € 84.381,17 = € 84.381,17$$



Stima quota ...OMISSIS...

$V_{1A-FG} =$	€. 84.381,17
---------------------------------	---------------------

Quesito k) – Divisione del bene

Il bene in oggetto non appare comodamente divisibile.



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento al piano terra-rialzato, sito in Pachino, via Pascoli n. 17, edificio "C", scala A/1, P.T., censito nel N.C.E.U. di Pachino al fg. 14 p.lla 3127 sub 1 (ex p.lla 614 sub 1), Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 196,00 ("ALLEGATO n. 1"), di proprietà, per la quota pari ad 1/1, del debitore ...OMISSIS..., [REDACTED] che è deceduta il 07/09/2023;
2. alla data del sopralluogo del 05/11/2024, l'appartamento risulta abitato dalla sig.ra ...OMISSIS..., figlia dell'esecutata, ...OMISSIS..., deceduta il 07/09/2023; la sig.ra ...OMISSIS... vi risiede con il coniuge sig. ...OMISSIS...;
3. urbanisticamente, l'unità strutturale (di cui fa parte il bene pignorato) potrebbe considerarsi regolare; anche l'unità immobiliare in oggetto potrebbe ritenersi regolare; diversamente, il piccolo vano adibito a cucinino potrebbe essere abusivo, ma sanabile; agli atti dell'UTC e dell'IACP non risulta certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
5. come riportato nell'atto di "vendita" del 12/01/1970, repertorio n° 35309 ("ALLEGATO n. 14"), rogante Not. Francesco Barone in Pachino, "(...) Sono compresi, altresì, nella presente vendita, le quote proporzionali dell'edificio, da considerare in ragione condominiale come per legge (...) La proprietà ed il possesso si trasferiscono nell'acquirente con tutti i diritti, le accessori, dipendenze e pertinenze. Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile a norma di legge";
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 84.381,17 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 84.381,17.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile “1A”

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 614 sub 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 3127 sub 1;
- ALLEGATO 3: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 3127 sub 1;
- ALLEGATO 4: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T437640 del 20/11/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino – Foglio 14 p.lla 3127 sub 1);
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per dati anagrafici n. T437714 del 20/11/2024 - Elenco sintetico delle formalità (...OMISSIS... [REDACTED]);
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino – Foglio 14 p.lla 614 sub 1);
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di trascrizione del 30/10/1991, Registro Particolare n. 13737, Registro Generale n. 17189;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di trascrizione del 12/11/1991, Registro Particolare n. 14404, Registro Generale n. 18032;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di trascrizione del 13/10/1992, Registro Particolare n. 13496, Registro Generale n. 17031;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di iscrizione del 08/07/2004, Registro Particolare n. 3866, Registro Generale n. 15437;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di trascrizione del 23/03/2011, Registro Particolare n. 4046, Registro Generale n. 5640;



- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di iscrizione del 03/07/2024, Registro Particolare n. 1334, Registro Generale n. 12871;
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T451719 del 05/12/2024 - Nota di trascrizione del 30/08/2018, Registro Particolare n. 9751, Registro Generale n. 13664;
- ALLEGATO 14: Atto di “vendita” del 12/01/1970, repertorio n° 35309, rogante Not. Francesco Barone in Pachino;
- ALLEGATO 15: Istanza di accesso atti, con PEC del 27/10/2024, all’ufficio Urbanistica del Comune di Pachino;
- ALLEGATO 16: PEC U.T.C. di Pachino dell’8/11/2024;
- ALLEGATO 17: Attestazione U.T.C. di Pachino prot. n. 0027048/2024 dell’8/11/2024;
- ALLEGATO 18: Istanza di accesso atti, con PEC del 4/11/2024, all’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa;
- ALLEGATO 19: PEC Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa del 7/11/2024;
- ALLEGATO 20: Attestazione Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa prot. n. 0012932/2024 del 7/11/2024;
- ALLEGATO 21: PEC del 03/10/2024 per comunicazione disponibilità operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1” per il mese di Ottobre al Custode Giudiziario, avv. Riccardo Bordone;
- ALLEGATO 22: PEC di risposta del 04/11/2024 del Custode Giudiziario per conferma operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1” per il giorno 05/11/2024 alle ore 11.30;
- ALLEGATO 23: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 24: Attestazione di Prestazione Energetica relativa all’immobile censito al NCEU di Pachino fg. 14 p.lla 3127 sub 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, lì 16/12/2024

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

