

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Registro Generale delle Esecuzioni n. 200/2014**

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

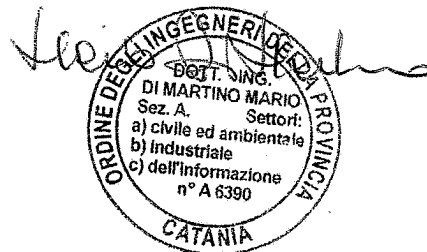
**GIUDICE ISTRUTTORE:** Dott.ssa Concita Cultrera

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.:** Dott. Ing. Mario Di Martino

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Mario Di Martino)



**OGGETTO:** Accertamento tecnico nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.200/2014, promossa dalla [redacted] contro [redacted]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Con decreto del 11/11/2014 (vd. Allegato 1 - Decreto di nomina per la stima dei beni pignorati), il sottoscritto dott. Ing. Mario Di Martino, con studio a Buccheri in Viale Luigi Ramondetta n.5/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6390, è stato nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 200/2014 R.G. e promossa dalla [redacted], rappresentata e difesa in Siracusa, via Augusta n.52/D, presso lo studio dell'Avv. Maria Genovese, contro i sig.ri:

[redacted] nato a [redacted] (SR) [redacted] ivi residente in [redacted] n.25, (C.F.: [redacted]);

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] ivi residente in via [redacted] n.47, (C.F.: SGRCRD52C11G211U);

[redacted] nato a [redacted] (SR) [redacted] ivi residente in [redacted] Chiappa snc, (C.F.: SGRGPP54P07G211V);

[redacted] nata a [redacted] (SR) il [redacted] ivi residente in via L. Settembrini n.52, (C.F.: [redacted]);

[redacted] nato a [redacted] (SR) il [redacted] ivi residente in Contrada [redacted] snc, (C.F.: [redacted]);

al fine di identificare e stimare i beni pignorati con la suddetta procedura esecutiva.

In data 07 gennaio 2015 innanzi alla S.V.I. veniva effettuato il giuramento (vd. Allegato 2 - Verbale di conferimento di incarico di stima).

Dopo aver acquisito la documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 02 febbraio 2015, il sottoscritto ha comunicato tramite raccomandata A.R., sia alla parte convenuta (sig.ri [redacted])

[redacted] che alla parte [redacted] (Avv. MARIA GENOVESE nella qualità di procuratore/difensore di [redacted]),

l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 17 febbraio 2015 alle ore 10:00

Tale giorno, il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Pachino, via L. Settembrini n.52, dava inizio alle operazioni peritali alla presenza della ~~sig.ra S. C. C.~~, comproprietaria dell'immobile pignorato, assieme le figlie.

Unitamente alla sig.ra ~~S. C. C.~~, il sottoscritto faceva una ricognizione dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Tali operazioni peritali venivano concluse alle ore 12:00 (vd. Allegato 3 - Verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo e presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, si avvisavano delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili in oggetto; così il sottoscritto chiedeva una proroga alla S.V.I., la quale accordava parzialmente la richiesta e fissava il deposito per il giorno 20 maggio 2015.

Facendo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pachino si acquisivano tutti gli elementi diretti e indiretti, per poter procedere alla stesura della presente relazione, così da rispondere ai quesiti come da mandato.

2. RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito I**

Individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni.

**Risposta I**

I beni oggetto del pignoramento, sono:

a. Immobile di via Luigi Settembrini n.52, avente destinazione d'uso abitativa, posto su un'unico piano terra, con copertura piana accessibile tramite scala;

è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10, p.lla 595, sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 194,70, piano T-1-1S, intestati ad ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 500/1000) e a ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 500/1000)

(Vd. Allegato 4 - Visura storica foglio 10, p.lla 595, sub.1).

Tale immobile confina a nord-est e sud-ovest con proprietà di terzi, a sud-est con la via Luigi Settembrini e a nord-ovest con la via Diego Arangio.

b. Immobile di via Diego Arangio n.204, avente destinazione d'uso di magazzino/deposito, posto a piano terra, sotto l'immobile suddetto di via Luigi Settembrini n.52;

è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10, p.lla 595, sub. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita € 46,48, piano T, intestati ad ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 500/1000) e a ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 500/1000)

(Vd. Allegato 5 - Visura storica foglio 10, p.lla 595, sub.2).

Tale immobile confina a nord-est e sud-ovest con proprietà di terzi, a nord-ovest con la via Diego Arangio e a sud-est con la via Luigi Settembrini.

**Quesito II**

Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

**Risposta II**

I due beni oggetto del pignoramento, sono ubicati in un unico fabbricato, difatti da via L. Settembrini n.52, vi è l'accesso dell'immobile destinato (al catasto) a civile abitazione, che si trova a piano terra, tramite una scala situata alla destra dell'ingresso si accede al piano copertura "a terrazzo" e a un casotto.

Al piano terra, successivo al corridoio d'ingresso, il disimpegno (D) presenta sul lato sinistro una scala che conduce nei locali semi-interrati dell'immobile destinato (al catasto) a magazzino/deposito, il cui ingresso principale avviene da via Diego Arancio n.204.

Quindi tale fabbricato presenta un piano terra, un piano copertura e un semi-interrato.

Realizzato agli inizi degli anni '80 (1984), ricade in una zona territoriale omogenea di tipo A4 nel vigente PRG di Pachino.

La zona è urbanizzata in quanto dotata di parte delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici e ricade tra il centro e la zona periferica della città.

Il fabbricato ha una tipologia strutturale intelaiata in cemento armato, con solai latero-cementizi, il tutto in uno modesto stato di conservazione e manutenzione.

a. Al piano terra, l'immobile si compone di tre camere da letto (C1), (C2), (C3) con superfici nette rispettivamente di 20,35 mq, 20,34 mq e 26,57 mq, una cucina-pranzo-soggiorno (K-P-S) con superficie netta di 17,22 mq e di un unico servizio igienico (WC) con superficie netta di 4,52 mq, oltre un corridoio e disimpegno (Corr.-D) con superficie netta di 11,59 mq. Pertanto il piano terra si sviluppa su una superficie netta complessivamente pari a 100,59 mq, con un'altezza utile interna di 3,60 mt.

Tutte le misurazioni sono state eseguite con distanziometro laser, Leica DISTO D5.

La stessa unità si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri, con pavimentazione in scaglietta nel corridoio d'ingresso (Corr.) e nelle camere da letto (C1), (C2), in ceramica nel disimpegno (D) e nella camera (C3) con posa in alcune parti (proprio in questi ultimi due ambienti) di matonelle di diverso tipo e in maniera casuale; nel bagno la

pavimentazione e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 2,00 mt circa è in piastrelle in ceramica 20x20, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo e vaso); in cucina-pranzo-soggiorno la pavimentazione è in marmo botticino mentre il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 1,80 mt circa è in piastrelle in ceramica 20x20.

Le pareti interne presentano intonaci di scarsa manifattura e tinteggiatura scadente, come nel corridoio, mentre nelle camere da letto si evidenziano pure ammaloramenti con macchie di umidità e rigonfiamenti sul soffitto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni delle camere da letto sono in legno massello con serrande in pvc, in bagno una finestra con monoblocco in lamierino zincato e avvolgibile in pvc, infine in cucina una porta-finestra con monoblocco in lamierino zincato e avvolgibile in pvc.

Dalla scala interna a due rampe (rivestite in marmo botticino) posta all'ingresso del piano terra, si giunge a un locale di sgombero, costituito da un unico ambiente con finestra in alluminio, e al lastrico solare:

il *locale di sgombero* presenta una pavimentazione in ceramica, una copertura in eternit, in parte rivestita internamente in doghe in legno, e una porta d'accesso al lastrico solare in alluminio con vetro e sportello;

il *lastrico solare* presenta una pavimentazione in scaglietta 20x20 con notevole e rilevante degrado, interventi diffusi di impermeabilizzazione e un muretto di altezza 80 cm circa di spessore variabile 10÷30 cm.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario e dall'impianto elettrico dell'epoca, quest'ultimo non conforme con la vigente normativa (vd. *Allegato 6 - Documentazione fotografica; Allegato 7 - Planimetrie Catastali; Allegato 8 - Planimetrie Stato di Fatto*).

- b. Come relazionato in precedenza, l'accesso al piano semi-interrato, avviene principalmente da via Diego Arangio n.204 e da una scala a rampa unica (con pedate, alzate non rifinite e intonaci degradati), adiacente alla cucina/soggiorno del piano terra.

***L'attuale configurazione di tale piano semi-interrato differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale per le modifiche apportate nella distribuzione interna***, con la realizzazione di una cucina-pranzo-soggiorno (K-P-S) con superficie netta di 15,74 mq, un servizio igienico (WC) con superficie netta di 2,82 mq, due camere da letto (C1) e (C2) con superfici nette rispettivamente di 12,93 mq e 7,76mq e un corridoio (Corr.) con superficie netta di 3,81 mq (cfr. *Allegati 7 - 8*).

Pertanto il piano semi-interrato ha una superficie netta complessivamente pari a 43,06mq, **con un'altezza utile interna di 2,15mt.**

Tutte le misurazioni sono state eseguite con distanziometro laser, Leica DISTO D5.

Tale unità si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, con la presenza di una pavimentazione in ceramica 30x30 in tutti gli ambienti, compreso il bagno le cui pareti sono rivestite in piastrelle in ceramica 20x20 fino ad una altezza di 1,80 mt circa e nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici, quali piatto doccia, lavabo e vaso. In cucina-pranzo-soggiorno e in camera da letto (C2) la pavimentazione in ceramica è degradata e in alcuni parti rotta.

Le pareti interne di tutti gli ambienti presentano intonaci e tinteggiature di scarsa manifattura.

L'infisso interno, in legno tamburato, presente tra il corridoio (Corr.) e la camera (C2) è in buone condizioni, mentre in pessime condizioni è la porta d'accesso tra la camera (C2) e la scala di collegamento al piano superiore; per ultimo il bagno ha una porta a soffietto in pvc.

Gli infissi esterni delle camere da letto e del bagno consistono in finestre complete di scuri, in legno massello; mentre in cucina la porta-finestra completa di scuri (sempre in legno massello) è scarsamente rifinita.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario e dall'impianto elettrico, quest'ultimo non conforme con la vigente normativa (vd. Allegato 6 - Documentazione fotografica; Allegato 7 - Planimetrie Catastali; Allegato 8 - Planimetrie Stato di Fatto).

### Quesito III

L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio.

### Risposta III

Allo stato del sopralluogo, i beni immobili oggetto del pignoramento risultano in possesso alla debitrice sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e da altri familiari asserenti figli di lei, ma non meglio identificati (vd. Allegato 3 - Verbale di sopralluogo).

**Quesito IV**

L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

**Risposta IV**

Non vi è l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, di natura condominiale, edificatori e connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.

**Quesito V**

L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

eventuale specificazione:

- i. *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
  - *iscrizioni;*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*



**Risposta V**

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità, tra iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 13/03/2004 - Registro Particolare 563 e Registro Generale 4248, da Pubblico ufficiale Marota Massimo, Repertorio 10328 del 07/03/2002, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.  
Nota disponibile in formato elettronico  
(vd. Allegato 9 - Ispezione Ipotecaria sintetica).
2. Iscrizione del 25/03/2004 - Registro Particolare 1327 e Registro Generale 6579, da Pubblico ufficiale Marota Massimo, Repertorio 14929 del 22/03/2004, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.  
Nota disponibile in formato elettronico  
(vd. Allegato 9 - Ispezione Ipotecaria sintetica).
3. Trascrizione del 21/01/2014 - Registro Particolare 611 e Registro Generale 720, dal Tribunale di Siracusa Sez. Distaccata, Repertorio 87/2013 del 03/09/2013, per Atto Causa di Morte - Accettazione espressa di eredità.  
Nota disponibile in formato elettronico  
(vd. Allegato 9 - Ispezione Ipotecaria sintetica).
4. Trascrizione del 21/01/2014 - Registro Particolare 612 e Registro Generale 721, dal Tribunale di Siracusa Sez. Distaccata, Repertorio 87/2013 del 03/09/2013, per Atto Causa di Morte - Accettazione espressa di eredità.  
Nota disponibile in formato elettronico  
(vd. Allegato 9 - Ispezione Ipotecaria sintetica).
5. Trascrizione del 27/05/2014 - Registro Particolare n.6140 e Registro Generale n.8159, per verbale di pignoramento immobili a favore della SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. con sede a Conegliano Veneto (TV) e contro:  
- ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~,  
C.F. ~~\_\_\_\_\_~~, per la quota di 1/5;  
~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/5;  
~~\_\_\_\_\_~~ nata a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~, per la quota di 1/5;  
~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~, per la quota di 1/5;  
~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~, per la quota di 1/5;

per l'immobile sito a Pachino (SR) in via Luigi Settembrini n.52, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Fg.10 part.595 sub1 e per l'immobile sito a Pachino (SR) in via Diego Arangio n.204, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Fg.10 part.595 sub2

(vd. Allegato 9 - Ispezione Ipotecaria sintetica);

(vd. Allegato 10 - Nota di trascrizione).

#### Quesito VI

Verificare la 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.

#### Risposta VI

Il fabbricato presenta un parziale abuso edilizio, alla pratica N.465/69, per la non emissione degli oneri dovuti all'Ufficio Tecnico Comunale (pur avendo, in data 15/09/1999 al Prot. 24319, presentata la richiesta di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85).

#### Quesito VII

In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni.

#### Risposta VII

Attualmente i costi per sanare le irregolarità edilizie sarebbero i seguenti:

1. alla presentazione della domanda per l'iscrizione della Concessione Edilizia in Sanatoria:
  - il 5% del computo metrico sulle opere abusive quali oneri concessori; poiché il totale importo lavori dell'opere abusive eseguite (vd. Allegato 11 - *Computo metrico estimativo dell'opere abusive eseguite "del casotto"*) è uguale a €5.985,80, ne segue che il 5% dovuto risulta essere €299,29;
  - €516,00 quale oblazione (ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85);
2. successivamente, prima del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria:
  - €180,00 quali diritti di segreteria;
  - €294,00 quale registrazione alla conservatoria;
  - n.2 marche da bollo di €16,00;
  - n.4 marche da bollo di €2,00;

**per un totale di spesa di 1.329,29€ circa.**

#### Quesito VIII

L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili.

#### Risposta VIII

Non è stata rilasciata alcuna attestazione di certificazione o di prestazione energetica, pertanto giusta mandato ricevuto si è proceduto ad acquisire l'attestato di prestazione energetica (APE), che si riporta in allegato.

### Quesito IX

La valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria.

### Risposta IX

- ▷ I beni oggetto del pignoramento, sono ubicati in un unico fabbricato, il quale presenta un *piano terra* (con superficie netta pari a 100,59 mq), un *piano semi-interrato* (con superficie netta pari a 43,06 mq) e al *piano primo* un locale di sgombero (con superficie netta pari a 18,09 mq) e una copertura a terrazzo (con superficie netta pari a 90,19 mq),

**quindi il fabbricato presenta una superficie globale di:**

$$S_T = (100,59 + 43,06 + 18,09) \text{ mq} + (90,19 \times 0,5) \text{ mq} = \mathbf{206,84 \text{ mq}}$$

- ▷ **Lo scrivente CTU è dell'avviso che la vendita debba avvenire come lotto unico per le considerazioni che appresso si riportano.**

**Il piano semi-interrato (con destinazione d'uso magazzino/deposito), presenta un'altezza utile interna di 2,15 mt, poiché è stato realizzato inizialmente in regime di pertinenza con asservimento all'unità principale del piano terra (con destinazione ad uso abitativo). Appare quindi, del tutto evidente che non è possibile effettuare vendita separata dell'abitazione (al piano terra) e del magazzino/deposito (al piano-seminterrato), per cui chi acquisisce la proprietà deve farsi carico dell'intero fabbricato.**

**Per le complessive valutazioni esposte si ribadisce che non si ritiene opportuno formare lotti separati.**

- ▷ L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili da valutare è stata condotta per comparazione fra i beni immobili oggetto di stima e altri simili, proprio per determinarne il più probabile valore, secondo la:

- **Stima con procedimento sintetico - comparativo basato sul confronto** tra i prezzi dei beni immobili rilevati da fonti dirette.

- **Stima con procedimento analitico - ricostruttivo basato sulla capitalizzazione dei redditi** riferiti all'immobile oggetto di stima.

Una volta individuati i valori tramite i due procedimenti di stima – e verificato che lo scostamento tra i due non superi una percentuale di tolleranza massima del  $5 \div 10\%$ , si determina **il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, con la media aritmetica (arrotondata) tra i due valori trovati.**

**Il primo criterio di stima adottato è il criterio sintetico – comparativo:**

nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di *fonti dirette* – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con il personale specializzato nel settore, responsabili di agenzie immobiliari della zona, che analizzano il mercato immobiliare locale;

il parametro di valutazione dell'intero fabbricato è €/mq, in riferimento alle:

- caratteristiche di localizzazione (caratteristiche posizionali estrinseche);
- caratteristiche di posizione (caratteristiche posizionali intrinseche);
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche produttive;

in base alle seguenti considerazioni:

1. sufficiente situazione urbanistica in cui è ubicato l'immobile;
2. sufficiente presenza di parcheggi in aree vicine;
3. scadente panoramicità dell'immobile, scarsa funzionalità degli spazi e sufficiente esposizione dei locali;
4. scadente dotazione impiantistica e di servizi;
5. scadente qualità delle finiture e stato di conservazione sia nell'insieme che nelle singole parti, età dell'immobile 45 anni circa;
6. superficie dell'appartamento 206,84mq circa;

fatta ogni altra considerazione di perizia, si ottiene il **valore di mercato del fabbricato oggetto di stima per via sintetica:**

$$500\text{€/mq} \times 206,84\text{mq} = 103.420,00\text{€} .$$

**Il secondo criterio di stima adottato è il criterio analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi:**

il valore venale che tale fabbricato potrebbe assumere, in una libera contrattazione di compravendita, è basato su **fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, dell'anno 2015 redatti dall'Agenzia del Territorio.

Di seguito si riporta, la tabella con i valori della tipologia desunta dall'Agenzia del Territorio.



### Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1**

**Provincia:** Siracusa

**Comune:** PACHINO

**Fascia/zona:** Periferica/VIE BORDONARO - MARCHE - TURATI - MORO - BUONARR. - MAUCINI - TUNISI - MALTA - PUCCINI - LANZA - AMODEO - RANDAZZO - BELLINI - DONIZZETTI- MASCAGNI

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	700	L	1,9	2,7	L

Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore minimo tra i canoni di locazione (*mensili*)

$$1,9 \text{ €/mq} \times 206,84 \text{ mq} = \mathbf{392,996 \text{ €}}$$

Successivamente moltiplichiamo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo

$$392,996 \text{ €} \times 12 = \mathbf{4.715,952 \text{ €}}$$

È sufficiente sottrarre al valore annuale lordo la quota percentuale del **30%** occupata dalle spese in detrazione (per lavori di manutenzione, servizi, imposte, ecc.), per ottenere **il valore del reddito annuale netto**

$$4.715,952 \text{ €} - (4.715,952 \text{ €} \times 30\%) = 4.715,952 \text{ €} - 1.414,7856 \text{ €} = 3.301,1664 \text{ €} \approx 3.301,17 \text{ €}$$

Si è scelto di considerare **un saggio di capitalizzazione netto del 3,50%** poiché tale valore percentuale tiene conto del valore intrinseco dell'immobile che si trova in un centro di media dimensione e con servizi accessibili.

Infine dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione si ottiene **il valore di mercato del fabbricato oggetto di stima per via analitica:**

$$3.301,17 \text{ €} / 3,50\% = 5.544,49 \text{ €} / 0,047 = \mathbf{94.319,14 \text{ €}}$$

Facendo la media aritmetica tra i valori ricavati secondo la stima sintetica comparativa e la stima analitica si ottiene il più probabile valore del fabbricato:

$$(103.420,00\text{€} + 94.319,14\text{€}) / 2 = \underline{98.869,57\text{€}} .$$

Altresì dovranno prevedersi i costi per sanare le irregolarità edilizie (vd. quesito VII) che incideranno alla vendita del bene immobile di un'ulteriore spesa di **1.329,29€ circa**, oltre l'eventuale onere previsto del tecnico incaricato.

► Il valore finale del bene immobile, al netto dei costi di sanatoria, è di:

- valore del fabbricato **98.869,57€ -**
- costi per sanare le irregolarità edilizie **1.329,29€**

**97.540,28€ .**

#### Quesito X

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

#### Risposta X

È stato pignorato l'intero immobile pertanto non vi è quota indivisa.

#### Quesito XI

Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

#### Risposta XI

È stato pignorato il diritto di proprietà nella sua integrità.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 - Decreto di nomina per la stima dei beni pignorati;
- Allegato 2 - Verbale di conferimento di incarico di stima;
- Allegato 3 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4 - Visura storica foglio 10, p.lla 595, sub.1;
- Allegato 5 - Visura storica foglio 10, p.lla 595, sub.2;
- Allegato 6 - Documentazione fotografica;
- Allegato 7 - Planimetrie Catastali foglio 10, p.lla 595, sub 1-2;
- Allegato 8 - Planimetrie Stato di Fatto;
- Allegato 9 - Ispezione Ipotecaria sintetica;
- Allegato 10 - Nota di trascrizione;
- Allegato 11 - Computo metrico estimativo dell'opere abusive eseguite, "del casotto";
- Allegato 12 - Progetto iniziale approvato il 23 Agosto 1969;
- Allegato 13 - Progetto in Sanatoria, successivo all'abuso parziale, approvato il 9 Marzo 2000;
- Allegato 14 - Richiesta in Sanatoria L. 47/85, art. 13;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Allegato 15 - Proroga deposito CTU al 20-05-2015
- Allegato 16 - Proroga deposito CTU al 16-09-2015
- Allegato 17 - Proroga deposito CTU al 16-11-2015
- Allegato 18 - Proroga deposito CTU al 16-12-2015

Tanto si rassegna in adempimento al mandato conferitomi rimanendo a disposizione per ogni ed ulteriore chiarimento che il GI ritenesse di dovere richiedere.

Buccheri, lì 27/11/2015

Il CTU

(Dott. Ing. Mario Di Martino)

