



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 357/1991 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U. Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita CULTRERA, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 04.01.2023, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pigno-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di
modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea
planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i
nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e
sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di
parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.1150/1942

4 REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti
individuati, includendo in ciascuna sezione:

I L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della
tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico,
piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e
accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S
dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientra-
no nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo
indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo te-
lematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati
nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione,
vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);

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





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, 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;

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

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

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

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante et 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 verifi-



Pagina | 5





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ca, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. Il lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre si delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- 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 manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

contratti in corso.

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

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

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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda mediante l'inserimento della dicitura omissis le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti su beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii un file separato opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, in caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto veniva contattato dal custode giudiziario Avv. Girolamo VENTURELLA al fine di concordare l'accesso al compendio pignorato.

L'accesso peritale è stato concordato per la data del 03/04/2023 con appuntamento alle ore 12.30 presso l'unità immobiliare censita nel Comune di Pachino al F.M. 15 p.lla 8623 sub 4 e 5.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Sopralluogo:

Alle ore 10.40 del 03/04/2023 il Sottoscritto C.T.U. riscontrava la presenza dell'Avv....*Omissis*... n.q. di difensore dell'esecutata e della sig.ra*Omissis*... (parente dell'esecutata) e dava inizio alle operazioni peritali, nelle unità immobiliari abitative oggetto di procedura, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricato e relative pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

per l'immobile *de quo* le operazioni sono state concluse alle ore 12.30, come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.





RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino, così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.Illa	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
F	PACHINO	15	8623	4	A/4	3	3 VANI
F	PACHINO	15	8623	5	A/3	3	6 VANI

*Vedasi Visure allegato 2

Il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- Un’abitazione a piano terra in uno stabile a tre elevazioni fuori terra (Piano terra, piano 1°, piano 2° e terrazzo) del Comune di Pachino;
- Un’abitazione a piano 1°, piano 2° e terrazzo dello stabile di cui sopra, del Comune di Pachino;



I confini delle unità immobiliari di cui al F.M. 15 p.Illa 8623 sono i seguenti:

a Nord confina con u.i. di cui al mappale 8624, a Sud con u.i. di cui al mappale 8735 ad Est con la via E. Calogero dalla quale si accede alle u.i. oggetto di procedura, ad Ovest con area censita in catasto al mappale 4609 dalla quale si accede all’unità immobiliare di cui al piano terra; il tutto come riportato nell’ E.D.M. Catastale (**allegato 3**).





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dalla disamina dei documenti depositati agli atti, ovvero atto di pignoramento e relazione ipo-catastale, il C.T.U. ha rilevato che l'originaria p.lla pignorata (p.lla 3413) è stata soppressa in quanto costituiva duplicazione di altra particella e, pertanto, è stata costituita la p.lla 8623 oggi oggetto di procedura.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, nonostante gli immobili risultano censiti catastalmente come due unità immobiliari a sé stanti, lo scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare gli immobili costituenti il cespite pignorato in un unico lotto di vendita. Tale raggruppamento è stato reputato idoneo in quanto gli stessi immobili risultano essere comunicanti fra di loro, presentano accesso comune (l'accesso all'unità immobiliare di cui ai piani 1-2 e terrazzo si ha dal disimpegno dell' u.i. posta al piano terra) e le utenze di servizio risultano essere comuni; pertanto, la vendita in separati lotti del cespite in oggetto, presenterebbe delle complicazioni e non risulterebbe economicamente conveniente.

Alla luce di quanto sopra argomentato il **Lotto unico** consta delle unità immobiliari di cui ai sub 4 e 5 della p.lla 8623.





Relazione tecnica di stima

Lotto unico di vendita

Risposte al quesito I

Gli immobili di che trattasi risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino al Foglio di Mappa 15, così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
F	PACHINO	15	8623	4	A/4	3	3 VANI
F	PACHINO	15	8623	5	A/3	3	6 VANI

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare [allegato 4](#), E.D.M. in [allegato 3](#)), consta di due unità immobiliari abitative, di cui una ubicata al piano terra dello stabile a tre elevazioni fuori terra (foto 1) e di un'ulteriore unità immobiliare abitativa distribuita su due piani (piano primo, piano secondo più terrazzo soprastante).

L'accesso allo stabile si ha, sia dal civico 44 di via E. Calogero (foto 2) che dal cortile di via E. Calogero (foto 3), per il tramite di portoncini di cui uno in legno (accesso cortile) ed uno in alluminio (civico 44 di via E. Calogero).

Relativamente ai confini, lo stabile confina a Nord confina con u.i. di cui al mappale 8624, a Sud con u.i. di cui al mappale 8735 ad Est con la via E. Calogero dalla quale si accede alle u.i. oggetto di procedura, ad Ovest con area censita in catasto al mappale 4609 dalla quale si accede all'u.i. di cui al piano terra; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale ([allegato 3](#)).





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

L'edificio in cui ricadono le u.i. oggetto di procedura ha le seguenti coordinate

G.P.S. medie: 36° 42' 59.49" N e 15° 05' 09.72" E ed un'altimetria di m 60,00 s.l.m.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe, il cespite *de quo* consta di due unità immobiliari di cui una al piano terra (sub 4) ed un'altra distribuita fra piano primo e piano secondo con soprastante terrazzo (sub 5).

Si può accedere sia dal civico 44 di via Emilio Calogero, che dal retrostante cortile; accedendo dal civico 44 di via Emilio Calogero (foto 3) si intercetta un disimpegno/ingresso di m² 11,50 circa (foto 4), dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto di m² 14,70 circa (foto 5), ad un locale ripostiglio di m² 2,00 circa ed al locale adibito a cucina di m² 22,00 circa (foto 6). Quest'ultimo locale presenta apertura verso il cortile (accesso) e dallo stesso vano è possibile accedere ad un piccolo servizio WC di m² 2,50 circa.

Dal locale ingresso/disimpegno, per il tramite di una scala, si accede al piano primo ovvero, al sub. 5 dello stabile. Saliti al piano primo, a destra della scala si intercetta un ampio locale soggiorno di m² 25,20 circa (foto 7) dal quale è possibile accedere ad un balcone, mentre a sinistra della scala si intercetta il locale cucina di m² 20,70 circa (foto 8) dal quale è possibile accedere, per il tramite di due aperture, ad un balcone con affaccio nel cortile. Adiacente alle scale che conducono al piano secondo si intercetta un locale WC di m² 4,00 circa (foto 9).

Dalle scale (foto 10) si accede al piano secondo dello stabile ove si intercettano i





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

seguenti locali:

Disimpegno di m² 3,20 circa (foto 11);

Locale ripostiglio di m² 8,20 circa (foto 12)

Camera Letto di m² 19,20 circa (foto 13)

Cameretta Letto di m² 14,00 circa (foto 14)

Servizio WC di m² 3,80 circa (foto 15)

Vano scala che conduce al piano terrazzo.

Relativamente al terrazzo si segnala la presenza di copertura con pannelli Isopan che coprono i 2/3 circa del piano terrazzato (foto 16 - 17 - 18 - 19) ove è stato ricavato un ampio locale ripostiglio.

La suddetta copertura non risulta riportata nel titolo edilizio abilitativo "Concessione Edilizia in Sanatoria n 97/2015 (**allegato 5**) e, pertanto, da ritenersi non legittimata.

Le altezze degli interpiani all'intradosso del solaio sono i seguenti: Piano terra presenta un'altezza di m 2,80 circa nel locale cucina e m 3,50 circa nel locale disimpegno e camera letto; il piano primo presenta un'altezza di m 3,20 circa, il piano secondo presenta un'altezza di m 3,00 circa.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura portante e le finiture, sia interne che esterne, sono di tipo economico.

Al momento del sopralluogo lo stabile in cui ricadono le u.i. oggetto di procedura si presentava finito in ogni sua parte, lo stato manutentivo/conservativo si presentava mediocre.



Pagina | 16





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relativamente al piano terra dello stabile e specificatamente nel locale disimpegno **si segnala la spaccatura dei laterizi del solaio (foto 4b).**

Al piano terra gli infissi esterni non risultano essere uniformi, nella camera letto l'infisso è costituito da persiana in alluminio bianco con ante a battente in alluminio N40 e vetro camera, nel locale cucina l'infisso è della tipologia in legno con vetro singolo e ante a battente in legno, infine nel servizio bagno l'infisso presenta avvolgibile in plastica.

La pavimentazione è data da piastrelle in ceramica, le pareti risultano intonacate e finite con idropittura, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

L'impianto elettrico è della tipologia sottotraccia, ad eccezione del locale cucina ove l'impianto elettrico presenta cavi esterni; i serramenti interni sono in legno e versano in discreto stato conservativo.

Nell'appartamento di cui ai piani primo e secondo gli infissi si presentano uniformi e sono costituiti da persiana in alluminio bianco con ante a battente in alluminio N40 e vetro camera, le scale risultano finite con marmo di tipo granito e marmo tipo travertino, le parti risultano finite con idropittura; i serramenti interni sono della tipologia in legno tamburato. La concezione degli spazi interni è ottimale e gli ambienti risultano ben funzionali e luminosi.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica porcellanata, i servizi Wc si presentano in discrete condizioni e risultano dotati di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 2,40 circa.

Pagina | 17





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

In alcuni locali sono stati riscontrati dei climatizzatori per i quali non è stato possibile testarne il funzionamento.

Si segnala sia nel locale camera letto che nel locale ripostiglio del piano secondo la presenza di muffe per probabile infiltrazione di acqua dal solaio.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari sopra descritti si presentano conformi rispetto alla planimetria catastale di cui all'**allegato 6**, mentre rispetto al titolo edilizio abilitativo si segnala una lievissima difformità riguardante il locale WC del piano primo. Nelle tavole di progetto prima del servizio WC è segnata la presenza di un divisorio a costituire un locale lavanderia, in sede peritale non è stato riscontrato il divisorio ed è pertanto presente solo il servizio WC più ampio in quanto ingloba la superficie che era destinata a lavanderia; cfr Planimetria catastale e titolo edilizio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 97/2015 (**allegato 5**).

In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta dello stabile (Superficie coperta lorda) **di m² 61,38 circa per piano**; la superficie netta interna al piano terra è **di m² 41,50 circa**, quella dell'appartamento di cui al piano primo e secondo è **di m² 98,30 circa**, la superficie complessiva dei balconi si attesta a m² 12,60 circa, la superficie, **la superficie del terrazzo al netto del torrino copriscala si attesta a m² 55,00 circa.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale del presente lotto di vendita è stato effettuato tenendo conto delle difformità urbanistiche riscontrate (copertura del terrazzo





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

zo) che saranno approfondite nei successivi paragrafi.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento al piano terra presenta una superficie commerciale pari a quella catastale, ovvero **m² 65,00**, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998.

L'appartamento di cui ai piani primo e secondo la superficie commerciale è stata determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998 ed è riportata nella sottostante tabella.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
<input type="text" value="Balcone"/>	<input type="text" value="12,6"/>	<input type="text" value="si"/>
<input type="text" value="Terrazza"/>	<input type="text" value="55"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Totale Pertinenze Mq:

[Aggiungi Pertinenza](#)

Superficie commerciale calcolata:

124 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	112 Mq	112 Mq
Pertinenze di ornamento:	67,6 Mq	11,76 Mq
Totale immobile:	179,6 Mq	124 Mq

| 19





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta alla signora:

...Omissis... , nata a ...Omissis... (SR) il ...Omissis..., Codice Fiscale:

...Omissis...Il suddetto compendio al momento del sopralluogo si presentava libero.

Si segnala che sia negli Atti del fascicolo del Tribunale che nella Relazione

Notarile integrativa il Soggetto esecutato viene indicato con il nome

...Omissis...C.F.: ...Omissis..., mentre nei Registri Immobiliari e nel Titolo

Edilizio abilitativo il soggetto è indicato con il nome ...Omissis... mante-

nendo il medesimo Codice Fiscale.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori resterà a carico dell'acquirente il ripristino allo stato assentito del piano terrazza, i cui costi saranno decurtati dal valor finale di stima.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a cari-

co dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.IIa oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca giudiziale derivante da D.I. iscritta in data 10/06/1991 ai nn.9876/1143 e rinnovata in data 20/05/2011 ai nn.9875/1804 presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in favore del **...Omissis...** con sede in Palermo, Codice Fiscale **...Omissis...**, per un montante ipotecario di Euro **...Omissis...** ai danni della sig.ra **...Omissis...**;

2. Ipoteca legale iscritta in data 29/12/2004 ai nn.31603/9161 presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in favore della **...Omissis...** con sede in Siracusa, Codice Fiscale **...Omissis...**, per un montante ipotecario di Euro **...Omissis...** ai danni della sig.ra **...Omissis...** per la nuda proprietà;

3. Pignoramento trascritto in data 19/09/1991 ai nn.14957/11959 e rinnovato in data 23/03/2011 ai nn.5638/4044, presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in favore della **...Omissis...** con sede in **...Omissis...**, C.F. **...Omissis...**, ai danni della sig.ra **...Omissis...**, oggetto della presente relazione.



Pagina | 21





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Provenienza del Bene:

Lo stabile in cui ricadono le U.I. oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente al 1967 e nei primi anni '70 è stato sottoposto a una ristrutturazione a piano terra ed un ampliamento a piano primo come da Licenza Edilizia n. 594/1970. Successivamente lo stabile ha subito dei lavori di modifica sanata con la **C.E. in Sanatoria n. 97/2015**; vedasi **allegato 5**.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico lo stabile, in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, presenta delle difformità individuate nel terrazzo (copertura di circa 2/3 della superficie con pannelli isopan) e nel piano primo ove non è stato riscontrato il divisorio a separazione fra lavanderia e locale bagno; allo stato attuale detto locale risulta adibito tutto a servizio WC.

Per lo stabile *de quo*, da ricerche effettuate presso il competente U.T.C., non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Relativamente alla difformità riscontrata nel Terrazzo, ovvero la copertura di circa 2/3 della superficie terrazzata con pannelli in Isopan non risulta sanabile e, pertanto, necessita di rimozione i cui costi quantificati a corpo si attestano a **€ 1.500,00**, comprensivi di smaltimento. Per quanto riguarda la difformità rilevata nel piano primo, la stessa può essere sanata mediante C.I.L.A. i cui costi si at-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

testano pari a **€ 1.500,00**.

Detti costi saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per le due unità immobiliari ad uso abitativo non risulta redatto alcun A.P.E. e, pertanto, in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha provveduto alla redazione (**allegato 7 e 8**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui di cui al F.M. 15 p.lla 6823 sub 4 e 5 del Comune di Pachino.

Per la valutazione delle suddette unità immobiliari abitative, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica**, basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Pachino, con una popolazione di 22.068 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa che dista circa 43 Km da Siracusa.

Dal punto di vista immobiliare la zona più importante, in termini di numero di annunci pubblicati riguarda la zona balneare di Marzamemi.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Pachino è compreso in tutta la città tra 415,00 €/m² e 1.085,00 €/m² per la compravendita e tra 1,6 €/m² mese e 5,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (860,00 €/m²) è di circa il 20% in-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

feriore alla quotazione media regionale, pari a 1.080,00 €/m² ed è anche di circa il 16% inferiore alla quotazione media provinciale (1.030,00 €/m²).

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Pachino è estremamente disomogeneo in tutta la cittadina e nel 40% dei casi risulta inferiore a 435,00 €/m² o superiore a 1.180,00 €/m².

A Maggio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 951,00 al metro quadro, con un aumento del 4,28% rispetto a Maggio 2022 (912,00 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pachino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2021, con un valore di € 964,00 al metro quadro.

Focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del b.o.s. con condizioni manutentive/conservative similari è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m² 750,00.

Detto valore risulta in linea con i valori indicati nella forbice sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 9**).

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dello stato di fatto rilevato in sede peritale (spaccatura dei laterizi del solaio e presenza di muffe) lo scrivente ha ritenuto opportuno ridurre il valore unitario da €/m² 750,00 a **€/m² 700,00**. Note le superfici commerciali delle unità immobiliari, acquisito un valore unitario pari €/m² 700,00, è stato determinato il **probabile valore di mercato in condizioni ordinarie (Vo) dei beni di cui al**

Lotto unico di vendita:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Appartamento al piano terra (Superficie Commerciale m² 65,00)

Vapp.t= = m² 61,38 x €/m² 700,00 = € 42.966,00.

Appartamento al piano 1° e 2° (Superficie Commerciale m² 65,00)

Vapp.1-2=- = m² 124,00 x €/m² 700,00 = € 86.800,00.

I costi per il ripristino allo stato assentito del terrazzo e i costi di regolarizzazione della difformità riscontrata al piano primo che saranno detratti dal valore finale di stima si attestano pari a € 3.000,00.

Pertanto il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto unico (Vlu), allo stato di fatto si attesta pari a:

$Vlu = € 42.966,00 + € 86.800,00 - € 3.000,00 = € 126.766,00$; valore che sarà ridotto di una percentuale del 10 % per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il probabile valore di mercato del lotto unico di vendita si attesta pari a:

Vlu= € 126.766,00 - 10% = € 114.089,40; arrotondato a:

€ 114.000,00

(diconsieurocentoquattordicimila/00)

Il tecnico stimatore

Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Conclusioni

Rispetto al titolo edilizio abilitativo C.E. in Sanatoria, per lo stabile ove ricadono le unità immobiliari oggetto di procedura si rilevano delle leggere difformità in parte sanabili ed in parte non sanabili. Relativamente a quest'ultima si rileva che la difformità di che trattasi riguarda il piano terrazza che al momento del sopralluogo risultava coperto per circa 2/3 della superficie con pannelli in Isopan.

L'individuazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di procedura ha tenuto conto dello stato di fatto, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'intero cespite (Lotto unico di vendita), al momento del sopralluogo, si attesta pari ad **€ 114.000,00** al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità sanabili dei costi di ripristino allo stato assentito delle difformità non sanabili.

La presente si compone di n. 26 fasciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 19 ed allegato documentale in n. pagine 33.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto lì 29/06/2023

Dott. Agr. David Bono

