

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 80/2017

G.E. Dott.ssa Concita CULTRERA

promossa da:

////////////////////////////////////

(creditore procedente)

e

////////////////////////////////////

(creditore intervenuto)

CONTRO

////////////////////////////////////

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Premessa

Con giuramento prestato innanzi al Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Concita Cultrera, in data 30/10/2017, il sottoscritto Ing. Giuseppe Campo nato a Toronto (Canada) il 09/11/1966, con studio Tecnico in Pachino (SR), Via Francesco Ferrucci n° 109, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati, siti in Pachino Via Buggea 8-10, [vedi allegato 1] e precisamente, con riferimento alla nota dell'avvocato Salvatore Nicastro:

1. immobile sito in Pachino Via S.Buggea n° 10- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al Foglio n° 10 Part.III n° 333 Sub. 2 Cat. A/4 Cl. 4,piano T-1, Vani 6,5, mq. 209, Rendita € 268,56
2. immobile sito in Pachino Via S. Buggea n° 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al Foglio n° 10 Part.III n° 333 Sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 piano T-S1, Vani 5,5, mq. 171, Rendita € 340,86.

Dalla documentazione consultata direttamente dalla procedura telematica, si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura esecutiva n. 80/2017, tendente al recupero di crediti originariamente vantati da //////////// per € **16.251,67** derivanti dal decreto ingiuntivo n° ////////////, non opposto e dichiarato esecutivo il 27/07/2016 e spedito in forma esecutiva il 06/09/2016; inoltre **per € 98.794,72** così specificati: € **11.919,93** per n° 22 rate di ammortamento del finanziamento fondiario, impagate; € **86.341,69** per capitale residuo impagato del sopradetto finanziamento; € **19,24** per costo n° 2 copie per uso notifica; € **405,00** per compenso tabellare professionale atto di precetto; € **16,20** per C.P.A. 4%; € **92,66** per IVA al 22%, **“oltre interessi legali dalla notifica del presente atto al soddisfo indicati in ricorso e sino al soddisfo, ed oltre le spese di notifica a margine segnate”**.



Il creditore procedente intervenuto, ///////////////, chiede il pagamento della somma di € **5.205,51** per effetto del Decreto Ingiuntivo n° /////////////// notificato a /////////////// il 29/04/2013 e reso esecutivo il 29/05/2014 nonché a seguito dell'atto di precetto notificato il 16/03/2017.

Scopo della consulenza è la redazione di una perizia di stima relativa agli immobili pignorati di cui al procedimento anzidetto seguendo lo schema predisposto dal G.E.

1. Inizio delle operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti interessate, con raccomandate A.R. n° 15322997750-6 del 14/11/2017 e con raccomandata A/R n° 15009929744-5 del 29/11/2017 alla signora /////////////// e con raccomandata A.R. n° 15322997749-3 del 14/11/2017 e con raccomandata A/R n° 15090360922-1 del 29/11/2017 alla signora ///////////////, e con PEC del 14/11/2017, e con PEC del 29/11/2017 all'Avv. /////////////// ed all'Avv. /////////////// [Allegato 2] tuttavia senza essere riuscito ad accedere all'immobile. A seguito della nomina del custode giudiziario Avv. Marco Rodante ho avuto accesso all'immobile il 24/01/2018 ed iniziato le operazioni peritali ed ultimate in data 10/02/2018. Si è rilevato in tale circostanza l'assenza di nomina di consulenti tecnici di parte. In tale occasione, sono stati eseguiti i rilievi degli immobili oggetto d'esecuzione ed eseguito un dettagliato rilievo fotografico. [Allegato 8]

Le indagini condotte

- a. Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:
 - esame degli atti del procedimento, verificando la completezza della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. II c.p.c.



- raccomandate A.R. n° 15322997750-6 del 14/11/2017 e raccomandata A/R n° 15009929744-5 del 29/11/2017 alla signora //////////; raccomandata A/R n° 15322997749-3 del 14/11/2017 e raccomandata A/R n° 15090360922-1 del 29/11/2017 alla signora //////////; PEC del 14/11/2017 e del 29/11/2017 inviata all'Avv. ////////// ed all'Avv. //////////.
- Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensivi dei confini e dei dati catastali;
- Accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- formazione dei lotti di vendita;
- acquisizione documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, (L.E. n° 244/73, Stralcio PRG e Norme Tecniche di Attuazione);
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti i lotti di vendita, con relativo rilievo metrico e fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica delle planimetrie acquisite, tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché della relazione di stima redatta per i lotti di vendita.



- b. Verificato la proprietà dei beni in capo ai debitori, come da certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone, [Allegato 7].

Ciò detto gli immobili da trattare per l'esecuzione immobiliare sono:

1. Immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del comune di Pachino, al **Foglio n° 10, particella 333 Sub. 2;**



FOTO IMMOBILE SITO IN PACHINO (SR) VIA S. BUGGIA N° 10 PIANO PRIMO



2. Immobile censito al Catasto Edilizio Urbano del comune di Pachino, al **Foglio n° 10**,
particella 333 Sub. 4;



FOTO IMMOBILE SITO IN PACHINO (SR) VIA S. BUGGEA N° 8 PIANO TERRA

In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati prodotti i seguenti documenti:

- convocazione dei sopralluoghi con le citate raccomandata A/R e con invio delle PEC
[Allegato 2];
- verbale di sopralluogo [Allegato 3];
- elaborato grafico con inquadramento territoriale e rilievo dei luoghi [Allegato 6];
- Prescrizioni urbanistiche per l'immobile oggetto di esecuzione, come da Norme
Tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Pachino [Allegato 5].

2. Individuazione degli immobili colpiti dalla procedura e formazione dei lotti di vendita

Si premette che dall'esame complessivo della documentazione non sono state riscontrate diverse incongruenze tra le risultanze catastali e quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dal confronto con la L.E. n° 244/73 del 25/07/1973 rilasciata da Comune di Pachino; La discrasia riguarda l'immobile distinto in Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 10 part.Illa 333,



Sub. 4 per un piccolo ampliamento sul lato Nord del fabbricato (Lavanderia), la realizzazione della copertura della veranda con elementi precari, ed il cambio di destinazione d'uso da garage a cucina soggiorno, ed una diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile. La modifica relativa agli spazi interni e non è soggetta ad autorizzazione, bensì a comunicazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera b) L.R. 10/08/2016 n° 16 (attività di edilizia libera), comunicazione tramite C.I.L.A., corredata da relazione tecnica asseverata che specifichi l'intervento da eseguire, mentre per il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento, per i quali occorre la richiesta di una C.E. o Permesso di Costruire, possono essere sanati ai sensi dell'art. 13, L. 47/85.

Tenuto conto di ciò, è possibile procedere alla formazione di due lotti di vendita, "LOTTO 1", "LOTTO 2", composti rispettivamente dai cinque immobili, **particella 333 Sub. 2**, **particella 333 Sub. 4**, distinti al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 10 del comune di Pachino.

LOTTO 1:

- **Appartamento** in Pachino (SR) Via S. Buggea n° 10 Piano T-1-, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 333 Sub. 2, Cat. A/4 Classe 4, Vani 6,5; mq 209, Rendita € 268,56;

LOTTO 2:

- **Appartamento** in Pachino (SR) S. Buggea n° 8 Piano T-S1, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 333 Sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5,5; mq. 171,00 Rendita € 340,86;

3. Caratteristiche generali e inquadramento territoriale

La zona ove ricadono i lotti di vendita è da considerarsi urbana del Comune di Pachino, Zona B1/14, *zona a prevalenza residenziale e/o di completamento*, da un lato per la dotazione di urbanizzazioni primarie principali (servizi a rete, viabilità) senz'altro sufficienti;

7

Ing. Giuseppe Campo, Via Francesco Ferrucci n° 109, 96018 Pachino (SR)
Tel. e Fax 0931 596297, cell. 368 684775, e-mail giuseppeandreamcampo@virgilio.it –
giuseppe.campo@ordineingegnerisiracusa.it



La zona risulta non avere particolari pregi storico-ambientali qual è appunto la zona "B", periferia Nord del comune di Pachino.

4. Analisi del mercato immobiliare della zona

Le considerazioni espone nel paragrafo precedente attestano, ai fini della stima una discreta appetibilità nella compravendita immobiliare.

Si riportano i valori O.M.I della zona.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PACHINO

Fascia/zona: Periferia/VIE BORDONARO-MARCHE-TURATI-MORO-BUONARR.-MAUCINI-TUNISI-MALTA-P UCCINI-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 civili	NORMALE	590	830	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	700	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,7	4,8	L

Nel caso della compravendita di **fabbricati** nella zona, per costruzioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelli in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, ecc.) i prezzi rilevati oscillano tra **590,00 e 830,00 €/m²** per le abitazioni tipo **il Sub.4** e tra **€ 530,00 e 700,00 €/m² per il Sub. 2**, considerati nei casi particolare la superficie lorda come superficie di vendita ed effettuate le opportune detrazioni per le limitazioni che verranno specificate in seguito.

Nel caso **dell'affitto del fabbricato**, le stesse tipologie realizzano canoni di locazione rispettivamente oscillanti tra **€ 350,00 e 500,00 € mensili** per il **Sub. 4**, ed oscillanti tra **€ 330,00 ed € 470,00 € mensili** per il **Sub. 2**.



Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile attendibili e verificabili.

5. La determinazione del valore di stima

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in esame sono stati applicati diversi criteri, tra i quali il criterio del “*valore commerciale*”, (facendo espresso riferimento ai valori riportati dall'Osservatore del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) , quello in base al “*valore di capitalizzazione del reddito*” reale o potenziale del bene ed infine quello “*per costo di costruzione*”, come meglio descritto nelle schede di valutazione riportate nei paragrafi successivi relativamente agli immobili oggetto di stima. Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati nell'ipotesi di compravendita o affitto, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, ovvero quelli applicabili in base al buon senso e all'esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene.

Nel seguito sarà riportata pertanto la relazione di stima relativa al singolo lotto, comprensiva della **individuazione**, **descrizione** e **valutazione** del corrispondente bene. La determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base al buon senso ed esperienza e gli importi riscontrati per le locazioni nella zona d'interesse ed in base all'effettivo costo di costruzione riferito ai valori medi di mercato.

Scheda di valutazione.

Lotto 1: **Abitazione/appartamento** in Pachino (SR) Via S. Buggea n° 10, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 333 Sub. 2, composto da cinque vani più accessori, con una superficie utile totale di mq. 139,04 + 89,23 mq. adibiti lastrico solare. La superficie commerciale lorda è di mq. 176,70, confina a Nord con area libera di pertinenza del Sub. 4,



a Sud con Via S. Buggea, ad Est (Part. 445) con proprietà //, e ad Ovest, (Part. 350) con proprietà //.

Coord. G.P.S. 36°.43'.12" N.; 15°.05'.21,38" E

Detto immobile è pervenuto alla sig.ra //, solo per la nuda proprietà, giusto atto di donazione del 02/04/2009 di //, presso il notaio Sebastiano La Ciura di Lentini (SR) n° repertorio 20008 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 06/04/2009 ai numeri 7270/4892.

Il fabbricato risulta realizzato con L.E n° 244/73 del 25/07/1973. L'immobile risulta completato con pavimenti e rivestimenti, impianto elettrico, fognario, idrico completo di rubinetteria ed apparecchi igienico sanitari. Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione dell'immobile risultano buone sia all'interno che all'esterno.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità, è stato redatto' attestato di prestazione energetica (APE), risulta di **classe energetica "D" con EPgl-nren = 149,25 KW/m²-anno.**

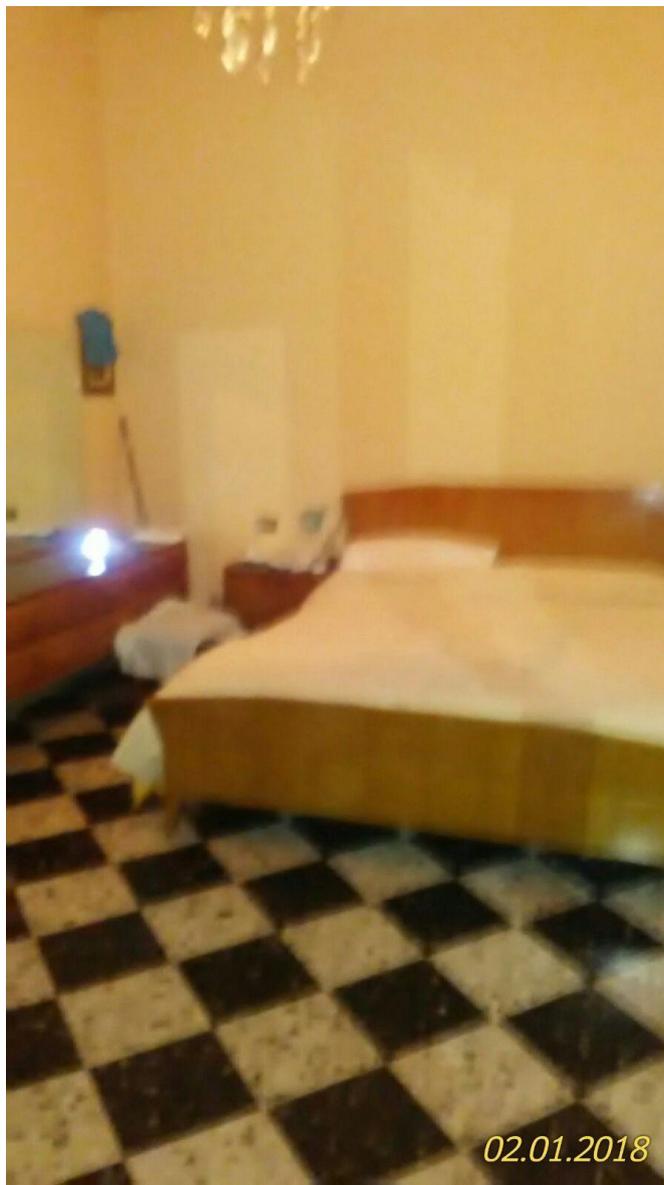
L'unità immobiliare si compone di "cinque vani più accessori", ai quali si accede dal vano scala con accesso da Via S. Buggea n° 10.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile dell'abitazione è di circa m. 3,40.

- *Strutture*: cordoli di piano in cls armato, struttura portante in muratura, solaio in latero cemento, tamponamenti in blocchi tufacei spessi cm. 50 esterni (muratura a due teste), cm. 25 interni.
- *Intonaci/finiture interne del fabbricato*: intonaco cementizio rifinito con tonachina lisciata e successiva mano di idropittura;
- *Pavimentazione*: parte in marmo tipo mosaicato e parte con piastrelle in ceramica;



- *Infissi esterni*: portone d'ingresso a due ante in alluminio e altri a due e tre ante in alluminio e persiane;
- *Infissi interni*: in legno tamburato;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessun dissesto presente o visibile al momento del sopralluogo.
- *Spazi e sistemazioni esterne*: marciapiedi, viabilità comunale;
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: discreto.



11







02.01.2018





Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e dalle sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare (F, 10, Part. 333 Sub.2) colpita dalla procedura esecutiva, sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di concessione edilizia, dopo quella già in possesso, anzi non risulta realizzato il vano nella porzione di lastrico solare ad EST del fabbricato.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato pari ad €/m² **615,00**, corrisponde alla media dei **valori di vendita** rilevati nel contesto di riferimento (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona urbana di Pachino, e ricerche di mercato).

La determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed all'esperienza, gli importi riscontrati per le **locazioni** nella zona che sono pari ad €/mese **400,00**.

Infine, la determinazione del **valore riferito al costo di costruzione** è stata effettuata, in base al buon senso ed all'esperienza ed agli importi riscontrati per le **costruzioni con struttura portante muratura** e per la tipologia di immobile e destinazione, che nella zona sono pari ad €/m² **500,00**.

Si precisa infine che prudenzialmente si applicherà una percentuale di deprezzamento pari al 10 % del valore finale. Ai fini della stima la superficie commerciale netta ammonta a 177,00 m² così come rappresentata in progetto.

Scheda di valutazione:

a) Valutazione in base al criterio del valore commerciale

Superficie commerciale:

Superficie commerciale del fabbricato (part.IIa 333 Sub. 2): St = mq 177,00;

Prezzo unitario relativo nella zona per immobili con caratteristiche



simili a quello in esame:

$$P = \text{€}/\text{mq } 615,00;$$

Valore di commerciale

$$St * P = V_{\text{com}} = \text{mq } 177 * \text{€}/\text{mq } 615,00 = \text{€ } 108.855,00;$$

Il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\underline{\underline{V_{\text{com}} = \text{€ } 108.855,00}}$$

b) Valutazione in base al criterio di capitalizzazione del reddito

Considerando un fitto mensile per l'immobile oggetto d'esecuzione, pari ad € 400,00 (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona periferica di Pachino, edificata, Zona B1/14 del PRG, codice di zona : D3) , per immobili adibiti a civile abitazione:

$$\text{Fitto mensile: € } 400,00 * \text{mesi } 12, \text{ Reddito Lordo Annuo} = \text{R.A.L.} = \text{€ } 4.800,00;$$

$$\text{Spese, tasse, access. ecc.} = S = 17\% * \text{R.A.L.} = \text{€ } 816,00;$$

$$\text{Reddito Netto} = \text{R.N.} = (\text{R.A.L.} - S) = \text{R.N.} = \text{€ } 3.894,00;$$

$$\text{Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona,} \quad T = \% \quad 2,5;$$

$$\text{Valore di capitalizzazione} \quad V_c = \text{R.N.}/T = 3.894,00/(2,5/100) = \underline{\underline{V_c = \text{€ } 159.360,00;}}$$

c) Valutazione in base al costo di costruzione

Superficie del fabbricato (part.IIIa 333Sub. 2):

$$St = \text{mq } 171;$$

Costo unitario di costruzione per immobili con caratteristiche simili a quello in esame:

$$C = \text{€}/\text{mq } 500,00;$$

$$\text{Valore dell'immobile} \quad St * C = V_{\text{costr.}} = \text{mq } 171 * \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 85.500,00$$

Il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\underline{\underline{V_{\text{costr.}} = \text{€ } 85.500,00}}$$

Valutazione finale

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$$V = (V_{\text{com}} + V_c + V_{\text{costr.}})/3 = \text{€ } (108.885,00 + 159.360,00 + 85.500,00)/3 = V = \text{€ } 117.915,00;$$

Deprezzamento $D = 5\% V$

$$D = - \text{€ } 5.895,75$$

Valore finale in c.t. "Lotto 1"

$$\underline{\underline{= \text{€ } 112.019,25}}$$



Lotto 2: Abitazione/appartamento in Pachino (SR) Via S. Buggea n° 8, in Catasto

Urbano al Foglio n° 10, Particella 333 Sub. 4, con una superficie utile totale di mq. 107, una superficie lorda di mq. 144, una superficie utile non residenziale adibita a veranda aperta pari a mq. 21,08 un ripostiglio al piano seminterrato di mq 9,83, ed una superficie dell'area di pertinenza pari a mq 152,81.

L'immobile, confina a Nord, con area di pertinenza, a Sud con la Via S. Buggea, ad Est (Part. 445) con proprietà/////////, e ad Ovest, (Part. 350) Con proprietà/////////.

Coord. G.P.S. 36°.43'.12" N.; 15°.05'.21,38" E

Detto immobile è pervenuto alla sig.ra/////////, per la piena proprietà, giusto atto di donazione del 02/04/2009 di/////////, presso il notaio Sebastiano La Ciura di Lentini (SR) n° repertorio 20008 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 06/04/2009 ai numeri 7270/4892.

Il fabbricato risulta realizzato con L.E n° 244/773 del 25/07/1973, e risulta completato con pavimenti e rivestimenti, impianto elettrico, idrico e fognario completi di rubinetteria ed apparecchi igienico sanitari. Risulta provvisto di infissi interni ed esterni, arredato in ogni sua parte e le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano discrete sia all'interno che all'esterno.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità, è stato redatto' attestato di prestazione energetica (APE), risulta di **classe energetica "E" con EPgl-nren = 194,68 KW/m²-anno.**

L'unità immobiliare si compone di *"quattro vani più accessori,"* alla quale si accede sia dal civico 8 di Via S. Buggea che dal corpo scala (Sub. 2), con ingresso al civico n° 10 di Via S. Buggea.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile dei vani è di circa m. 3,70.





Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e dalle sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura esecutiva (F.10, Part. 333 Sub. 4) sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia, a meno della chiusura con elementi precari della veranda sul lato Nord, previa comunicazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 10 agosto 2016 n° 16.

Per la realizzazione della lavanderia esterna era necessario munirsi di valido titolo concessorio, oggi comunque sanabile ai sensi dell'art. 13, L. 47/85

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato pari ad €/m² **700,00**, corrisponde alla media dei **valori di vendita** rilevati nel contesto di riferimento (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona urbana di Pachino).



di Pachino, edificata, Zona B del PRG, codice di zona : D3) , per immobili adibiti a civile abitazione:

Fitto mensile: € 380,00 * mesi 12, Reddito Lordo Annuo = R.A.L. = € 4.560,00;

Spese, tasse, access. ecc. = S = 17% * R.A.L. = € 775,20;

Reddito Netto = R.N = (R.A.L. - S) = R.N. = € 3.784,80;

Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona, T = % 2,5,0;

Valore di capitalizzazione $V_c = R.N./T = 3.784,80/(2,5/100) =$ **V_c = € 151.392,00;**

c) **Valutazione in base al costo di costruzione**

Superficie da computare:

Superficie del fabbricato (part.IIa 333 Sub. 4): St = mq 144,00; Costo

unitario di costruzione per immobili con caratteristiche simili a quello in esame:

C = €/mq 500,00;

Valore dell'immobile $St * C = V_{costr.} = mq 144,00 * €/mq 500,00 = € 72.000,00;$ Il

valore di mercato dell'immobile è pari a: **V_{costr.} = € 72.000,00**

Valutazione finale

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$V = (V_{com} + V_c + V_{costr.})/3 = € (108.800,00 + 151.392,00 + 72.000,00)/3 = V = € 110.730,66;$

Deprezzamento D = 5% V D = - € 5.536,53

Valore dell'immobile al piano terra = € 105.377,13

Valore del lotto di pertinenza = € 53.483,50

Valore finale in c.t."Lotto 2" **= € 158.860,63**



6. Riepilogo per la vendita con descrizione, identificazione ed attribuzione del valore ai lotti individuati.

Lotto 1: Abitazione/appartamento sito in Pachino Via S. Buggea n° 10 piano T-1 censito al

N.C.E.U. del comune di Pachino, al **Foglio n° 10, particella n° 333, Sub. 2;**

Valore attribuito: € 112.019,25

Lotto 2: Abitazione/appartamento sito in Pachino Via S. Buggea n° 8 piano T-S1 censito al

N.C.E.U. del comune di Pachino, al **Foglio n° 10, particella n° 333, Sub. 4;**

Valore attribuito: € 158.860,63

Risposte ai quesiti del G.E.:

1a.) Sono stati individuati esattamente i beni oggetto del pignoramento e corrispondono a quelli precedentemente elencati;

1b.) è stata verificata la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e sono state riscontrate incongruenze limitatamente al Sub. 4, confrontando i dati di rilievo, la planimetria catastale e la L.E 244/73, opere soggetta alla richiesta di concessione edilizia e sanabile ai sensi dell'art. 13, L. 47/85. Tutti gli immobili risultano sprovvisti del certificato di agibilità, ma provvisti dell'attestato di prestazione energetica (APE), redatti dal sottoscritto CTU, essendo abilitato ed iscritto all'Albo Dei Certificatori Energetici della Regione Siciliana al n° 10968, e si produrranno tra gli allegati alla presente CTU, per quegli immobili ove risulta obbligatoria la loro redazione.

1c.) gli immobili sono stati correttamente identificati e vi è corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

1d.) è stata verificata la proprietà dei beni in capo al debitore e dalla relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) nonché dalle verifiche catastali, risultano ancora in possesso ai debitori;



2a.) sono stati formati due lotti di vendita, essendo i singoli beni comodamente alienabili in funzione dalle parti pignorate;

2c.) Tutti i beni sono occupati dai debitori;

2d.) sui beni oggetto della procedura esecutiva e di stima, gravano i seguenti oneri e vincoli:

*i-: **Oneri***: non vi sono oneri per domande giudiziali, non vi sono atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né altri pesi e/o limitazioni;

*ii- **Vincoli***: al momento della vendita verranno cancellate e/o regolarizzati i seguenti **vincoli e oneri giuridici gravanti** su tutti beni soggetti ad esecuzione 80/2017 ed oggetto della valutazione, [ALLEGATO 7]

ovvero, per il **Lotto 1**:

- **TRASCRIZIONE del 06/04/2009** - Registro Particolare 4892 Registro Generale 7270 Pubblico ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20008/7953 del 02/04/2009; **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE**

ACCETTATA;

- **ISCRIZIONE del 28/01/2011** - Registro Particolare 268 Registro Generale 1676 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 5566/4083 del 27/01/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A**

GARANZIA DI MUTUO;

- **TRASCRIZIONE del 20/02/2012** - Registro Particolare 2888 Registro Generale 3638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2012 del 28/01/2012 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI**

PIGNORAMENTO IMMOBILI;



- **ISCRIZIONE del 02/08/2016** - Registro Particolare 1821 Registro Generale 12763 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 319/2016 del 11/03/2016 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO**

INGIUNTIVO;

ovvero, per il **Lotto 2:**

- **ISCRIZIONE del 28/01/2011** - Registro Particolare 268 Registro Generale 1676 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 5566/4083 del 27/01/2011 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A**

GARANZIA DI MUTUO;

- **ISCRIZIONE del 02/08/2016** - Registro Particolare 1821 Registro Generale 12763 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 319/2016 del 11/03/2016 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO**

INGIUNTIVO;

- **TRASCRIZIONE del 08/03/2017** - Registro Particolare 2161 Registro Generale 3087 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 412/2017 del 10/02/2017 **ATTO ESECUTIVO O**

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

iii- Altre informazioni:

- Nell'ultimo ventennio i beni sono stati oggetto di compravendita e/o donazioni e risultano oggi in capo ai debitori a mezzo di giusto atto di compravendita e/o così come indicati nella Relazione Notarile. [ALLEGATO 7]
- **Ai fini della regolarizzazione urbanistica del sub. 4, nonché per l'ottenimento dei certificati di agibilità in ciascuno degli immobili, occorrono € 500,00 per ogni certificato di agibilità, ed € 4.500,00 comprensivi di oneri concessori,**



diritti di segreteria e spese tecniche, per un totale di € 5.000,00 per il Sub. 4

(Lotto 2) ed € 500,00 per il Sub. 2 (Lotto 1).

La presente, completa di n. 8 allegati relativi alla parte generale (elencati in calce) nonché di tutti quelli enumerati nei paragrafi riguardanti i lotti di vendita, viene depositata a mezzo telematico e firmata digitalmente.

ALLEGATI della parte generale:

1. Verbale di nomina CTU e di conferimento incarico di stima;
2. Comunicazioni inizio operazioni peritali;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Visure catastali normali e storiche, estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
5. Stralcio del P.R.G. del comune di Pachino; Stralcio Norme Tecniche di Attuazione, del Comune di Pachino;
6. Elaborato grafico di progetto contenente inquadramento territoriale, urbanistico e Catastale, con planimetrie dello stato di fatto degli immobili, in scala 1:100;
7. Elenco trascrizioni pregiudizievoli rilasciati dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa; Copia Relazione Notarile, Copia L.E. 244/73; Ape;
8. Documentazione fotografica.

Pachino lì 13/10/2018

Il C.T.U:

Ing. Giuseppe Campo

