

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 289/2015
Giudice relatore: Dott. ssa CULTRERA Concita

Causa promossa da:
Attore principale: INTESA SANPAOLO S.p.a.
c/o Avv. Enrico Di Luciano

Intervenuto: 
c/o Avv. Carlo Carpinteri

Convenuto principale: 

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44 – Fax: 0931.945 505
e-mail: lucagarro@virgilio.it
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 02/04/2016



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 4
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III	pag. 4
	<i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i>	
	<i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i>	
	<i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	
2.2	Quesiti 4.I - 4.II	pag. 6
	<i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i>	
	<i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	
2.3	Quesito 4.III	pag. 17
	<i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V	pag. 18
	<i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i>	
	<i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII	pag. 21
	<i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i>	
	<i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	
2.6	Quesito 4.VIII	pag. 23
	<i>4.VIII 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</i>	
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI	pag. 23
	<i>4.IX valutazione dei beni ...</i>	
	<i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i>	
	<i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	
3.	CONCLUSIONI	pag. 33

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore datato 21.12.2015 e successivo Verbale di Giuramento del 28.12.2015, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, nato a Siracusa il 12.06.1972, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla “*Procedura Esecutiva Immobiliare n° 289/2015 R. G. Es. promossa da Intesa Sanpaolo S.p.a.* (con sede Sociale a Torino in Piazza San Carlo n° 156 e sede Secondaria a Milano in Via Monte di Pietà n° 8 - Codice Fiscale n° 00799960158 - P. IVA 10810700152 - in persona del procuratore speciale avv. Roberta De Franchis, elettivamente domiciliata a Siracusa, in Viale Scala Greca n° 181/F presso lo studio dell'Avv. Enrico Di Luciano) *contro* [REDACTED]

IMMOBILE 1 - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1
Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 3**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq 50, R. C. € 157,52

IMMOBILE 2 - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1
Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 7**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq.50, R. C. € 157,52



IMMOBILE 3 - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1
Nel N.C.E.U. fg 21, p.lla 1028, **sub 9**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq 50, R. C. € 157,52

IMMOBILE 4 - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1
Nel N.C.E.U. fg 21, p.lla 1028, **sub 11**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq 48, R. C. € 151,22

IMMOBILE 5 - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7
Nel N.C.E.U. fg 21, p.lla 1028, **sub 4**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

IMMOBILE 6 - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7
Nel N.C.E.U. fg 21, p.lla 1028, **sub 8**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

IMMOBILE 7 - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7
Nel N.C.E.U. fg 21, p.lla 1028, **sub 10**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

IMMOBILE 8 - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7
Nel N.C.E.U. fg 21, p.lla 1028, **sub 12**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

- 3.I** provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3.II** provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- 3.III** provveda 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;
- 4** rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- 4.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;
- 4.II** una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- 4.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 a 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;
- 4.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);
- 4.V** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
- i.** *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;*
 - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 o 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;*
- 4.VI** la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione d'uso previsto dalla normativa vigente;
- 4.VII** in caso 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 ripristino 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;



4.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 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili;

4.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 le correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificando, 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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio, dopo trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite raccomandata A/R o PEC, Martedì 26 Gennaio 2016 alle ore 10:30 presso gli immobili oggetto della procedura siti a Pachino in Via Concetto Olindo. Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione telematicamente della documentazione degli immobili esistente agli atti e si è poi recato:

- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per l'effettuazione di visure;
- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'effettuazione di visure e ricerche;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino per l'effettuazione di ricerche;
- presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I** individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 3.II** accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
 - 3.III** formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

Gli immobili in oggetto consistono in 4 di 6 case a schiera duplex (cioè su due livelli, con una superficie lorda di 65 mq circa per piano - oltre un piano seminterrato che funge da parcheggio ed un piano sottotetto) costituenti il "Lotto A45" realizzato dall'impresa [REDACTED] all'interno della zona C1/3 (denominata "San Corrado") del P.R.G. e del Piano Particolareggiato del Comune di Pachino. Tale Lotto si trova sul prolungamento di Via Mulino, denominato Via Concetto Olindo.

Gli otto immobili oggetto di pignoramento formano 4 lotti di vendita, formati ciascuno dal garage seminterrato e dall'appartamento sopra corrispondente, comunicanti tramite scala interna.

LOTTO 1

IMM 1 - Garage sito a Pachino in Via C. Olindo n° 219, piano seminterrato.

L'immobile in oggetto è un *garage* sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 219, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 3**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50, rendita catastale € 157,52, superficie catastale totale 58 mq, in ditta [REDACTED]



IMM 5 - Abitazione sita a Pachino in Via C. Olindo n° 217, piano terra, primo e sottotetto.

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 217 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 4**, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 157 mq (totale escluse aree scoperte 148 mq) in ditta a [REDACTED]

LOTTO 2

IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via C. Olindo n° 211, piano seminterrato.

L'immobile in oggetto è un *garage* sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 211, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10), a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 7**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50, rendita catastale € 157,52, superficie catastale totale 59 mq, in ditta a [REDACTED]

IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via C. Olindo n° 209, piano terra, primo e sottotetto.

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 209 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10), a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 8**, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 159 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq) in ditta a [REDACTED]

LOTTO 3

IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via C. Olindo n° 205, piano seminterrato.

L'immobile in oggetto è un *garage* sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 205, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 11-12), a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 7-8) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 9**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50, rendita catastale € 157,52, superficie catastale totale 58 mq, in ditta a [REDACTED]

IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via C. Olindo n° 207, piano terra, primo e sottotetto.

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 207 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 11-12), a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 7-8) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 10**, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 157 mq (totale escluse aree scoperte 148 mq) in ditta a [REDACTED]



LOTTO 4

IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via C. Olindo n° 203, piano seminterrato.

L'immobile in oggetto è un *garage* sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 203, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest e a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 11**, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 48, rendita catastale € 151,22, superficie catastale totale 57 mq, in ditta a [REDACTED]

IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via C. Olindo n° 201, piano terra, primo e sottotetto.

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 201 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest e a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel **Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 12**, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 160 mq (totale escluse aree scoperte 146 mq) in ditta a [REDACTED]

NOTA: Catastalmente, detti immobili risultano edificati su ente urbano Fg. 21 part.1028 giusta variazione del 16/02/2009 n. 283.1/2009 in atti dal 16/02/2009 (protocollo n. SR0035686) e trasferitosi all'urbano mediante tipo mappale del 05/12/2008 n. 240621.1/2008 in atti dal 05/12/2008 (protocollo n. SR0240621); precedentemente identificato al Fg. 21 part.1002 derivante da frazionamento del 15/02/2008 n. 31635.1/2008 in atti dal 15/02/2008 (protocollo n. SR0031635); precedentemente identificato al Fg. 21 part. 975 giusto frazionamento del 05/02/2004 n. 8599.1/2004 in atti dal 05/02/2004 (protocollo n. SR0008599); a sua volta precedentemente identificato al Fg. 21 part. 967 mediante frazionamento del 10/10/2003 n. 1581.1/2003 in atti dal 10/10/2003 (protocollo n. SR0125450) precedentemente identificato al Fg. 21 part. 37 fin dall'impianto meccanografico del 03/01/1977.

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

LOTTO 1 - IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)

L'immobile in oggetto è un *garage* sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 219, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest con proprietà [REDACTED], a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 3, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50, rendita catastale € 157,52, superficie catastale totale 58 mq, in ditta a [REDACTED]

Il garage ha una superficie utile di 50,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,40 m.

Si accede al garage tramite una rampa (mq 11,70) ubicata su Via Concetto Olindo. Il cancello carrabile di accesso alla rampa è in alluminio preverniciato a due ante mobili. La porta del garage è del tipo basculante realizzata in alluminio color argento.

Il garage è stato edificato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento ed è collegato, mediante una scala interna (a cui si accede tramite porta), direttamente al soggiorno dell'abitazione soprastante.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, nelle tonalità del beige, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è buono (il garage non è mai stato utilizzato), la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".



Il garage si compone della seguente superficie utile e di pertinenza così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Semiterrato	m 6,30 x m 9,10	mq 50,00
Totale superficie utile			mq 50,00

SUPERFICIE DI PERTINENZA:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Rampa	Terra-seminterr	m 2,60 x 4,50	mq 11,70
Totale superficie di pertinenza			mq 11,70

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
SUPERFICIE UTILE	mq 50,00
SUPERFICIE DI PERTINENZA x 0,60	mq 7,00
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 57,00

LOTTO 1 - IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 217, posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 4, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 157 mq (totale escluse aree scoperte 148 mq) in ditta a [REDACTED]

L'unità abitativa ha una superficie utile netta di 111,00 mq con altezza netta interna pari a 2,75 m, oltre 81,70 mq di superficie non residenziale ed è composta da soggiorno di circa 28,00 mq, cucina di 16,60 mq, bagno (4,40 mq) e piccolo disimpegno (oltre una veranda adiacente la cucina di 2,80 mq, un balcone con accesso dal soggiorno di mq 1,80 e l'area di pertinenza d'ingresso di mq 14,20) a piano terra; camera matrimoniale di 16,60 mq, due camere di 9,50 e 9,10 mq, disimpegno/vano scala e bagno (oltre due balconi di mq 3,70 e 6,30) a piano primo.

Fa parte dell'unità immobiliare il piano sottotetto non abitabile composto da un vano di mq 21,40 (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,35) illuminato da due finestre a tetto "tipo velux" e da una lavanderia di 17,40 mq (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,90) dalla quale si accede al terrazzo di mq 14,10.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, solaio di copertura inclinato a due spioventi in latero-cemento, tamponamenti esterni a cassetta con pannelli coibenti dello spessore totale di 30 cm e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige, in tutto l'appartamento. Il bagno del piano terra, dotato di lavabo, tazza e doccia, è rivestito, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del verde e del grigio chiaro. Il bagno del piano primo è completo di lavabo, tazza, bidet e vasca e le pareti sono rivestite, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del rosa chiaro e del rosa scuro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro, quelli esterni sono doppi: in alluminio anodizzato color panna e vetro camera quelli interni, in alluminio anodizzato a persiana con stecche orientabili color marrone scuro quelli esterni. Il portoncino d'ingresso è in alluminio preverniciato.



Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, fognario, citofinico, telefonico, TV, riscaldamento e condizionamento, gas) sono ultimati ma mai utilizzati. Agli Atti del Comune di Pachino è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, sia dell'impianto elettrico che dell'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da caldaia a gas murale ad alto rendimento (caldaia a GPL modello "Colibrì light ca 24 SE" della Baltur), di potenza termica pari a 23,7 kW, atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che al riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni) di colore bianco in alluminio pressofuso.

E' presente la predisposizione, con installazione sottotraccia delle tubazioni gas e tubo di raccolta condensa, per condizionatori tipo "split" a parete sia a piano terra che nelle camere del piano primo e nel sottotetto.

E' installato un pannello solare termico per la produzione di acqua calda posizionato sulla copertura, orientato verso sud, del tipo a collettore con tubi in vetro sottovuoto con superficie captante di circa 2,00 mq e bollitore di accumulo con capacità di 160 litri (casa produttrice: *Maltezos Solar Systems*).

L'impianto elettrico è ultimato ma non sono presenti corpi illuminanti.

La scala, sia quella di collegamento tra garage e piano terra che quella che collega ai piani superiori, è rivestita in marmo tipo botticino. La ringhiera è in alluminio preverniciato nella tonalità del grigio scuro. Il cancello dell'ingresso pedonale all'alloggio è in alluminio preverniciato ad una anta mobile.

Lo stato di conservazione è buono (l'immobile non è stato mai abitato), la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e non residenziale così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Soggiorno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 6,30 x m 3,80</i>	<i>mq 28,20</i>
<i>Cucina</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,55 x m 3,65</i>	<i>mq 16,60</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,00 x m 1,50</i>	<i>mq 1,50</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,75 x m 1,65</i>	<i>mq 4,40</i>
<i>Camera Matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,55 x m 3,65</i>	<i>mq 16,60</i>
<i>Camera 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,75 x m 2,80</i>	<i>mq 9,10</i>
<i>Camera 2</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,00 x m 3,40</i>	<i>mq 9,50</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,65 x m 3,15</i>	<i>mq 5,10</i>
<i>Disimpegno/vano scala</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,10 x m 2,95 + m 1,05 x m 3,40</i>	<i>mq 12,00</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 2,10 x m 3,85</i>	<i>mq 8,00</i>
		<i>Totale superficie utile</i>	<i>mq 111,00</i>

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Veranda</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,00 x 1,40</i>	<i>mq 2,80</i>
<i>Balcone</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,95 x 0,80</i>	<i>mq 1,80</i>
<i>Pertinenza</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,55 x 4,00</i>	<i>mq 14,20</i>
<i>Balcone 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 0,95 x 3,85</i>	<i>mq 3,70</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,00 x 5,65</i>	<i>mq 6,30</i>



<i>Terrazzo</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 1,95 x 6,30</i>	<i>mq 14,10</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 6,30 x 2,65</i>	<i>mq 17,40</i>
<i>Sottotetto</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 6,30 x 3,00</i>	<i>mq 21,40</i>
		<i>Totale superficie non resid.</i>	<i>mq 81,70</i>

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>
<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>mq 111,00</i>
<i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60</i>	<i>mq 49,00</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i>	<i>mq 160,00</i>

LOTTO 2 - IMM 2: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)

L'immobile in oggetto è un **garage** sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 211, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg. 21, p.lla 1028, sub 9-10), a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 7, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50, rendita catastale € 157,52, superficie catastale totale 59 mq, in ditta a [REDACTED]

Il garage ha una superficie utile di 45,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,40 m.

Si accede al garage tramite una rampa (mq 11,70) ubicata su Via Concetto Olindo. Il cancello carrabile di accesso alla rampa è in alluminio preverniciato a due ante mobili. La porta del garage è del tipo basculante realizzata in alluminio color argento.

Il garage è stato edificato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento ed è collegato, mediante una scala interna (a cui si accede tramite porta), direttamente al soggiorno dell'abitazione soprastante.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, nelle tonalità del beige, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è buono (il garage non è mai stato utilizzato), la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".

Il garage si compone della seguente superficie utile e di pertinenza così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dimensioni lineari</i>	<i>Superficie</i>
<i>Garage</i>	<i>Semiterrato</i>	<i>m 5,80 x m 9,10</i>	<i>mq 45,00</i>
		<i>Totale superficie utile</i>	<i>mq 45,00</i>

SUPERFICIE DI PERTINENZA:

<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dimensioni lineari</i>	<i>Superficie</i>
<i>Rampa</i>	<i>Terra-seminterr</i>	<i>m 2,60 x 4,50</i>	<i>mq 11,70</i>
		<i>Totale superficie di pertinenza</i>	<i>mq 11,70</i>

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>
<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>mq 45,00</i>
<i>SUPERFICIE DI PERTINENZA x 0,60</i>	<i>mq 7,00</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i>	<i>mq 52,00</i>



LOTTO 2 - IMM 6: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 209 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10), a sud con "strada interna", ad est con proprietà [REDACTED] e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 8, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 159 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq) in ditta a [REDACTED]

L'unità abitativa ha una superficie utile netta di 104,00 mq con altezza netta interna pari a 2,75 m, oltre 76,00 mq di superficie non residenziale ed è composta da soggiorno di 26,40 mq, cucina di 15,10 mq, bagno (4,40 mq) e piccolo disimpegno (oltre una veranda adiacente la cucina di 2,80 mq, un balcone con accesso dal soggiorno di mq 1,80 e area di pertinenza d'ingresso di mq 12,60) a piano terra; camera matrimoniale di 15,10 mq, due camere di 8,60 e 9,00 mq, disimpegno/vano scala e bagno (oltre due balconi di mq 3,70 e 5,90) a piano primo.

Fa parte dell'unità immobiliare il piano sottotetto non abitabile composto da un vano di mq 19,90 (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,35) illuminato da due finestre a tetto "tipo velux" e da una lavanderia di 16,00 mq (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,90) dalla quale si accede al terrazzo di mq 13,30.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, solaio di copertura inclinato a due spioventi in latero-cemento, tamponamenti esterni a cassetta con pannelli coibenti dello spessore totale di 30 cm e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige, in tutto l'appartamento. Il bagno del piano terra, dotato di lavabo, tazza e doccia, è rivestito, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni 20 x 25 cm, nella tonalità del verde e del grigio chiaro. Il bagno del piano primo è completo di lavabo, tazza, bidet e vasca e le pareti sono rivestite, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni 20 x 25 cm, nella tonalità del rosa chiaro e del rosa scuro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro, quelli esterni sono doppi: in alluminio anodizzato color panna e vetro camera quelli interni, in alluminio anodizzato a persiana con stecche orientabili color marrone scuro quelli esterni. Il portoncino d'ingresso è in alluminio preverniciato.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico sanitario, fognario, citofinico, telefonico, TV, riscaldamento e condizionamento, gas) sono ultimati ma mai utilizzati. Agli Atti del Comune di Pachino è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, sia dell'impianto elettrico che dell'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è predisposto per caldaia murale a GPL (*la caldaia installata è stata "sottratta"*) atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che a riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni) di colore bianco in alluminio pressofuso presenti nei vari ambienti.

E' presente la predisposizione, con installazione sottotraccia delle tubazioni gas e tubo di raccolta condensa, per condizionatori tipo "split" a parete sia a piano terra che nelle camere del piano primo e nel sottotetto.

E' installato un pannello solare termico per la produzione di acqua calda posizionato sulla copertura, orientato verso sud, del tipo a collettore con tubi in vetro sottovuoto con superficie captante di circa 2,00 mq e bollitore di accumulo con capacità di 160 litri (casa produttrice: *Maltezos Solar Systems*).

L'impianto elettrico è ultimato ma non sono presenti corpi illuminanti.



La scala, sia quella di collegamento tra garage e piano terra che quella che collega ai piani superiori, è rivestita in marmo tipo botticino. La ringhiera è in alluminio preverniciato nella tonalità del grigio scuro. Il cancello dell'ingresso pedonale all'alloggio è in alluminio preverniciato ad una anta mobile.

Lo stato di conservazione è buono (l'immobile non è stato mai abitato), la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e non residenziale così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Soggiorno	Terra	m 5,90 x m 3,80	mq 26,40
Cucina	Terra	m 4,15 x m 3,65	mq 15,10
Disimpegno	Terra	m 1,00 x m 1,10	mq 1,10
Bagno	Terra	m 2,75 x m 1,65	mq 4,40
Camera Matrimoniale	Primo	m 4,15 x m 3,65	mq 15,10
Camera 1	Primo	m 3,75 x m 2,60	mq 8,60
Camera 2	Primo	m 3,00 x m 3,20	mq 9,00
Bagno	Primo	m 1,65 x m 3,15	mq 5,10
Disimpegno/vano scala	Primo	m 2,10 x m 2,80 + m 1,05 x m 3,10	mq 11,20
Vano scala	Secondo	m 2,10 x m 3,85	mq 8,00
		Totale superficie utile	mq 104,00

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Veranda	Terra	m 2,00 x 1,40	mq 2,80
Balcone	Terra	m 1,95 x 0,80	mq 1,80
Pertinenza	Terra	m 3,15 x 4,00	mq 12,60
Balcone 1	Primo	m 0,95 x 3,85	mq 3,70
Balcone 2	Primo	m 1,00 x 5,25	mq 5,90
Terrazzo	Secondo	m 1,95 x 5,90	mq 13,30
Lavanderia	Secondo	m 5,90 x 2,65	mq 16,00
Sottotetto	Secondo	m 5,90 x 3,00	mq 19,90
		Totale superficie non resid.	mq 76,00

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
SUPERFICIE UTILE	mq 104,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60	mq 45,60
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 149,60

LOTTO 3 - IMM 3: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)

L'immobile in oggetto è un **garage** sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 205, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 11-12), a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 7-8) e a nord con Via Concetto Olindo.



Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 9, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50, rendita catastale € 157,52, superficie catastale totale 58 mq, in ditta a [REDACTED]

Il garage ha una superficie utile di 50,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,40 m.

Si accede al garage tramite una rampa (mq 11,70) ubicata su Via Concetto Olindo. Il cancello carrabile di accesso alla rampa è in alluminio preverniciato a due ante mobili. La porta del garage è del tipo basculante realizzata in alluminio color argento.

Il garage è stato edificato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento ed è collegato, mediante una scala interna (a cui si accede tramite porta), direttamente al soggiorno dell'abitazione soprastante.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, nelle tonalità del beige, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Sono presenti dei corpi illuminanti a neon a soffitto. Lo stato di conservazione è buono, la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".

Il garage si compone della seguente superficie utile e di pertinenza così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Semiterrato	m 6,30 x m 9,10	mq 50,00
		Totale superficie utile	mq 50,00

SUPERFICIE DI PERTINENZA:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Rampa	Terra-seminterr	m 2,60 x 4,50	mq 11,70
		Totale superficie di pertinenza	mq 11,70

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
SUPERFICIE UTILE	mq 50,00
SUPERFICIE DI PERTINENZA x 0,60	mq 7,00
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 57,00

LOTTO 3 - IMM 7: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 207 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 11-12), a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 7-8) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 10, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 157 mq (totale escluse aree scoperte 148 mq) in ditta a [REDACTED]

L'unità abitativa ha una superficie utile netta di 111,00 mq con altezza netta interna pari a 2,75 m, oltre 81,70 mq di superficie non residenziale ed è composta da soggiorno di circa 28,00 mq, cucina di 16,60 mq, bagno (4,40 mq) e piccolo disimpegno (oltre una veranda adiacente la cucina di 2,80 mq, un balcone con accesso dal soggiorno di mq 1,80 e l'area di pertinenza d'ingresso di mq 14,20) a piano terra; camera matrimoniale di 16,60 mq, due camere di 9,50 e 9,10 mq, disimpegno/vano scala e bagno (oltre due balconi di mq 3,70 e 6,30) a piano primo.



Fa parte dell'unità immobiliare il piano sottotetto non abitabile composto da un vano di mq 21,40 (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,35) illuminato da due finestre a tetto "tipo velux" e da una lavanderia di 17,40 mq (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,90) dalla quale si accede al terrazzo di mq 14,10.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, solaio di copertura inclinato a due spioventi in latero-cemento, tamponamenti esterni a cassetta con pannelli coibenti dello spessore totale di 30 cm e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige, in tutto l'appartamento. Il bagno del piano terra, dotato di lavabo, tazza e doccia, è rivestito, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del verde e del grigio chiaro. Il bagno del piano primo è completo di lavabo, tazza, bidet e vasca e le pareti sono rivestite, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del rosa chiaro e del rosa scuro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro, quelli esterni sono doppi: in alluminio anodizzato color panna e vetro camera quelli interni, in alluminio anodizzato a persiana con stecche orientabili color marrone scuro quelli esterni. Il portoncino d'ingresso è in alluminio preverniciato.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico sanitario, fognario, citofinico, telefonico, TV, riscaldamento e condizionamento, gas) sono ultimati, sottotraccia e funzionanti. Agli Atti del Comune di Pachino è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, sia dell'impianto elettrico che dell'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da caldaia a gas murale ad alto rendimento (caldaia a GPL modello "Colibri light ca 24 SE" della Baltur), di potenza termica pari a 23,7 kW, atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che al riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni) di colore bianco in alluminio pressofuso.

E' presente la predisposizione, con installazione sottotraccia delle tubazioni gas e tubo di raccolta condensa, per condizionatori tipo "split" a parete sia a piano terra che nelle camere del piano primo e nel sottotetto; sono presenti dei condizionatori in cucina, in camera matrimoniale e nel vano sottotetto.

E' installato un pannello solare termico per la produzione di acqua calda posizionato sulla copertura, orientato verso sud, del tipo a collettore con tubi in vetro sottovuoto con superficie captante di circa 2,00 mq e bollitore di accumulo con capacità di 160 litri (casa produttrice: *Maltezos Solar Systems*).

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari e applique a parete ed a tetto.

La scala, sia quella di collegamento tra garage e piano terra che quella che collega ai piani superiori, è rivestita in marmo tipo botticino. La ringhiera è in alluminio preverniciato nella tonalità del grigio scuro. Il cancello dell'ingresso pedonale all'alloggio è in alluminio preverniciato ad una anta mobile.

Lo stato di conservazione è buono, la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e non residenziale così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Soggiorno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 6,30 x m 3,80</i>	<i>mq 28,20</i>



Cucina	Terra	m 4,55 x m 3,65	mq 16,60
Disimpegno	Terra	m 1,00 x m 1,50	mq 1,50
Bagno	Terra	m 2,75 x m 1,65	mq 4,40
Camera Matrimoniale	Primo	m 4,55 x m 3,65	mq 16,60
Camera 1	Primo	m 3,75 x m 2,80	mq 9,10
Camera 2	Primo	m 3,00 x m 3,40	mq 9,50
Bagno	Primo	m 1,65 x m 3,15	mq 5,10
Disimpegno/vano scala	Primo	m 2,10 x m 4,00 + m 1,05 x m 3,40	mq 12,00
Vano scala	Secondo	m 2,10 x m 3,85	mq 8,00
		Totale superficie utile	mq 111,00

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Veranda	Terra	m 2,00 x 1,40	mq 2,80
Balcone	Terra	m 1,95 x 0,80	mq 1,80
Pertinenza	Terra	m 3,55 x 4,00	mq 14,20
Balcone 1	Primo	m 0,95 x 3,85	mq 3,70
Balcone 2	Primo	m 1,00 x 5,65	mq 6,30
Terrazzo	Secondo	m 1,95 x 6,30	mq 14,10
Lavanderia	Secondo	m 6,30 x 2,65	mq 17,40
Sottotetto	Secondo	m 6,30 x 3,00	mq 21,40
		Totale superficie non resid.	mq 81,70

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
SUPERFICIE UTILE	mq 111,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60	mq 49,00
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 160,00

LOTTO 4 - IMM 4: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)

L'immobile in oggetto è un **garage** sito a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso carrabile al n° 203, posto al piano seminterrato di una casa a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto) confinante ad ovest e a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 11, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 48, rendita catastale € 151,22, superficie catastale totale 57 mq, in ditta a [REDACTED]

Il garage ha una superficie utile di 33,00 mq oltre un vano di mq 11,70; l'altezza netta interna è pari a 2,40 m.

Si accede al garage tramite una rampa (mq 11,70) ubicata su Via Concetto Olindo. Il cancello carrabile di accesso alla rampa è in alluminio preverniciato a due ante mobili. La porta del garage è del tipo basculante realizzata in alluminio color argento.

Il garage è stato edificato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento ed è collegato, mediante una scala interna (a cui si accede tramite porta), direttamente al soggiorno dell'abitazione soprastante.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, nelle tonalità del beige, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è buono, la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".



Il garage si compone della seguente superficie utile e di pertinenza così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Garage</i>	<i>Semiterrato</i>	<i>m 5,90 x m 4,05</i>	<i>mq 33,30</i>
<i>Vano</i>	<i>Semiterrato</i>	<i>m 3,00 x m 3,90</i>	<i>mq 11,70</i>
<i>Totale superficie utile</i>			<i>mq 45,00</i>

SUPERFICIE DI PERTINENZA:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Rampa</i>	<i>Terra-seminterr</i>	<i>m 2,60 x 4,50</i>	<i>mq 11,70</i>
<i>Totale superficie di pertinenza</i>			<i>mq 11,70</i>

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>mq 45,00</i>
<i>SUPERFICIE DI PERTINENZA x 0,60</i>	<i>mq 7,00</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i>	<i>mq 52,00</i>

LOTTO 4 - IMM 8: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)

L'immobile in oggetto è una *casa a schiera* per civile abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo con ingresso pedonale al n° 201 posta su due livelli, piano terra e primo, più un piano sottotetto, confinante ad ovest e a sud con "strada interna", ad est con proprietà di [REDACTED] (fg 21, p.lla 1028, sub 9-10) e a nord con Via Concetto Olindo.

Censito nel Catasto fabbricati del comune di Pachino al foglio 21, particella 1028, sub 12, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36, superficie catastale totale 160 mq (totale escluse aree scoperte 146 mq) in ditta [REDACTED]

L'unità abitativa ha una superficie utile netta di 104,00 mq con altezza netta interna pari a 2,75 m, oltre 118,30 mq di superficie non residenziale ed è composta da soggiorno di 26,40 mq, cucina di 15,40 mq, bagno (4,20 mq) e piccolo disimpegno (oltre una veranda adiacente la cucina di 2,70 mq, un balcone con accesso dal soggiorno di mq 1,70 e area di pertinenza d'ingresso e laterale di mq 55,00 circa) a piano terra; camera matrimoniale di 15,10 mq, due camere di 8,70 e 9,00 mq, disimpegno/vano scala e bagno (oltre due balconi di mq 3,70 e 5,90) a piano primo.

Fa parte dell'unità immobiliare il piano sottotetto non abitabile composto da un vano di mq 19,90 (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,35) illuminato da due finestre a tetto "tipo velux" e da una lavanderia di 16,00 mq (con altezza massima pari a m 2,90 ed altezza minima pari a m 1,90) dalla quale si accede al terrazzo di mq 13,20.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, solaio di copertura inclinato a due spioventi in latero-cemento, tamponamenti esterni a cassetta con pannelli coibenti dello spessore totale di 30 cm e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige, in tutto l'appartamento. Il bagno del piano terra, dotato di lavabo, tazza e doccia, è rivestito, fino all'altezza di m 2,00, con piastrelle in gres delle dimensioni 20 x 25 cm, nella tonalità del verde e del grigio chiaro. Il bagno del piano primo è completo di lavabo, tazza, bidet e vasca e le pareti sono rivestite, fino all'altezza di m 1,50, con piastrelle in gres delle dimensioni 30 x 50 cm, nella tonalità del rosa con decoro a greca.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce chiaro, quelli esterni sono doppi: in alluminio anodizzato color panna e vetro camera quelli interni, in alluminio anodizzato a



persiana con stecche orientabili color marrone scuro quelli esterni. Il portoncino d'ingresso è in alluminio preverniciato.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico sanitario, fognario, citofinico, telefonico, TV, riscaldamento e condizionamento, gas) sono ultimati, sottotraccia e funzionanti. Agli Atti del Comune di Pachino è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, sia dell'impianto elettrico che dell'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da caldaia murale ad alto rendimento (caldaia a GPL modello "Colibrì light ca 24 SE" della Baltur), di potenza termica pari a 23,7 kW atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che a riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni) di colore bianco in alluminio pressofuso.

E' presente la predisposizione, con installazione sottotraccia delle tubazioni gas e tubo di raccolta condensa, per condizionatori tipo "split" a parete sia a piano terra che nelle camere del piano primo e nel sottotetto; è presente un condizionatore nel vano sottotetto.

E' installato un pannello solare termico per la produzione di acqua calda posizionato sulla copertura, orientato verso sud, del tipo a collettore con tubi in vetro sottovuoto con superficie captante di circa 2,00 mq e bollitore di accumulo con capacità di 160 litri (Casa produttrice: *Maltezos Solar Systems*).

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari e applique a parete ed a tetto.

L'unità abitativa di testata differisce leggermente da quelle intermedie; in particolare in corrispondenza del prospetto laterale si ha l'avanzamento del corpo scala con forma semicircolare e l'aperture di finestre che danno luce alla scala.

La scala, sia quella di collegamento tra garage e piano terra che quella che collega ai piani superiori, è rivestita in marmo tipo botticino. La ringhiera è in alluminio preverniciato nella tonalità del grigio scuro.

Il cancello dell'ingresso pedonale all'alloggio è in alluminio preverniciato ad una anta mobile. Lo stato di conservazione è buono, la qualità delle finiture è buona.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Pachino, in un contesto sociale "medio".

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e non residenziale così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Soggiorno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,90 x m 3,80</i>	<i>mq 26,40</i>
<i>Cucina</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,15 x m 3,65</i>	<i>mq 15,40</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,00 x m 1,10</i>	<i>mq 1,10</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,75 x m 1,55</i>	<i>mq 4,20</i>
<i>Camera Matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,15 x m 3,65</i>	<i>mq 15,10</i>
<i>Camera 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,80 x m 2,60</i>	<i>mq 8,70</i>
<i>Camera 2</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,00 x m 3,20</i>	<i>mq 9,00</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,65 x m 3,15</i>	<i>mq 5,10</i>
<i>Disimpegno/vano scala</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,10 x m 2,80 + m 1,00 x m 3,10</i>	<i>mq 11,00</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 2,10 x m 3,85</i>	<i>mq 8,00</i>
		<i>Totale superficie utile</i>	<i>mq 104,00</i>

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Veranda</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,00 x 1,35</i>	<i>mq 2,70</i>
<i>Balcone</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,90 x 0,80</i>	<i>mq 1,70</i>
<i>Pertinenza</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,55 x 4,00</i>	<i>mq 55,20</i>



Balcone 1	Primo	m 0,95 x 3,85	mq 3,70
Balcone 2	Primo	m 1,00 x 5,25	mq 5,90
Terrazzo	Secondo	m 1,95 x 5,90	mq 13,20
Lavanderia	Secondo	m 5,90 x 2,65	mq 16,00
Sottotetto	Secondo	m 5,90 x 3,00	mq 19,90
		Totale superficie non resid.	mq 118,30

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
SUPERFICIE UTILE	mq 104,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60	mq 71,00
TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 175,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili**LOTTO 1**

IMM 1 Il garage sito a Pachino in Via Concetto Olindo n° 219 (foglio 21, p.lla 1028, sub 3) alla data del sopralluogo risultava essere libero.

IMM 5 L'abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo n° 217 (foglio 21, p.lla 1028, sub 4) alla data del sopralluogo risultava essere libera.

LOTTO 2

IMM 2 Il garage sito a Pachino in Via Concetto Olindo n° 211 (foglio 21, p.lla 1028, sub 7) alla data del sopralluogo risultava essere libero.

IMM 6 L'abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo n° 209 (foglio 21, p.lla 1028, sub 8) alla data del sopralluogo risultava essere libera.

LOTTO 3

IMM 3 Il garage sito a Pachino in Via Concetto Olindo n° 205 (foglio 21, p.lla 1028, sub 9) alla data del sopralluogo risultava essere utilizzato dal sig. [REDACTED] che riferisce essergli stato concesso in comodato d'uso dal [REDACTED]

IMM 7 L'abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo n° 207 (foglio 21, p.lla 1028, sub 10) alla data del sopralluogo risultava essere occupata dal sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare, che riferisce essergli stato concesso in comodato d'uso dal [REDACTED]

NOTA: La società [REDACTED] con Atto di permuta del 24/01/2006 promette in permuta alla [REDACTED] porzioni del fabbricato da realizzare nel terreno denominato "Lotto B3", che non è stato edificato. Il lotto di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è denominato Lotto "A45".

LOTTO 4

IMM 4 Il garage sito a Pachino in Via Concetto Olindo n° 203 (foglio 21, p.lla 1028, sub 11) alla data del sopralluogo risultava essere utilizzato dal sig. [REDACTED], che riferisce di essere promittente acquirente dell'immobile.

IMM 8 L'abitazione sita a Pachino in Via Concetto Olindo n° 201 (foglio 21, p.lla 1028, sub 12) alla data del sopralluogo risultava essere occupata dal sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare, che riferisce di essere promittente acquirente dell'immobile.



2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONE N. 7743/1726 del 27/03/2007 nascente da Atto di Mutuo fondiario in Notar Bellucci Angelo del 23/03/2007 a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino, cod. fis.: 00799960158 (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo n° 156) e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], mutuo di euro 830.000,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 1.660.000,00, gravante sui fabbricati in corso di costruzione (Lotto A45, di cui i fabbricati in oggetto fanno parte, e Lotto A54) in Pachino (SR) in Catasto Fg.21 part. 975 di are 52 e centiare 26.

- NOTA 1: A margine di detta Iscrizione risulta annotata, in data 5/12/2007 ai nn. 29263/3879, erogazione parziale in Notar Bellucci Angelo del 18/10/2007, mediante la quale la Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. ha erogato alla parta mutuataria la somma di Euro 373.000,00 quale prima erogazione rateale del mutuo concesso con contratto del 23.03.2007.

- NOTA 2: A margine di detta Iscrizione risulta annotata, in data 30/10/2009 ai nn. 23423/2543, riduzione di somma in Notar Bellucci Angelo del 21/10/2009, mediante la quale la somma viene ridotta da Euro 830.000,00 ad Euro 747.000,00 e l'ipoteca da Euro 1.660.000,00 ad Euro 1.494.000,00.

- NOTA 3: A margine di detta Iscrizione risulta annotata, in data 30/10/2009 ai nn. 23424/2544, frazionamento in quota in Notar Bellucci Angelo del 21/10/2009, mediante la quale vengono regolate condizioni e modalità di ammortamento dei quattro lotti di Euro 83.000,00 cadauno;

Unità negoziale n. 1 - Lotto 1: capitale 83.000,00, ipoteca 166.000,00

- Garage a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 1, piano S1);

- Abitazione a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 2, piano T-1).

Unità negoziale n. 2 - Lotto 2: capitale 83.000,00, ipoteca 166.000,00

- Garage a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 5, piano S1);

- Abitazione a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 6, piano T-1).

Unità negoziale n. 3 - Lotto 3: capitale 83.000,00, ipoteca 166.000,00

- Garage a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1029, sub 1, piano S1).

- Abitazione a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1029, sub 2, piano T-1).

Unità negoziale n. 4 - Lotto 4: capitale 83.000,00, ipoteca 166.000,00

- Garage a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1029, sub 3, piano S1);

- Abitazione a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1029, sub 4, piano T-1).

- NOTA 4: A margine di detta Iscrizione risulta annotata, in data 22/12/2009 ai nn. 28499/3036, restrizione di beni in Notar Alì Giovanni del 14/12/2009, dei seguenti immobili:

- Terreno in Pachino, contrada Mulino, fg. 21, p.lle 1001, 1003, 1004, 1005, 1007, 1009, 1010, 1008.

- NOTA 5. A margine di detta Iscrizione risulta la comunicazione n° 2594 del 16/12/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 4.12.2009. (Cancellazione parziale eseguita in data 4.01.2010 – Art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993) con la quale è comunicata la cancellazione della quota di ipoteca frazionata relativa al Lotto 2, Capitale Euro 83.000,00 Ipoteca Euro 166.000,00, data annotazione frazionamento 30.10.2009, iscritta ai nn. 23424/2544, relativa agli immobili in Pachino censiti al fg. 21, p.lla 1028, sub 5 (garage) e fg. 21, p.lla 1028, sub 6 (abitazione).

- NOTA 6. A margine di detta Iscrizione risulta la comunicazione n° 2625 del 23/12/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.12.2009. (Cancellazione parziale eseguita in data 11.01.2010 – Art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993) con la quale è comunicata la cancellazione della quota di ipoteca frazionata relativa al Lotto 1, Capitale Euro 83.000,00 Ipoteca Euro 166.000,00, data annotazione frazionamento 30.10.2009, iscritta ai nn. 23424/2544, relativa agli immobili in Pachino censiti al fg. 21, p.lla 1028, sub 1 (garage) e fg. 21, p.lla 1028, sub 2 (abitazione);

- NOTA 7. A margine di detta Iscrizione risulta la comunicazione n° 91 dell'8/01/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14.12.2009. (Cancellazione parziale eseguita in data 14.01.2010 – Art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993) con la quale è comunicata la cancellazione della



quota di ipoteca frazionata relativa al Lotto 3, Capitale Euro 83.000,00 Ipoteca Euro 166.000,00, data annotazione frazionamento 30.10.2009, iscritta ai nn. 23424/2544, relativa agli immobili in Pachino censiti al fg. 21, p.lla 1029, sub 1 (garage) e fg. 21, p.lla 1029, sub 2 (abitazione);

- NOTA 8. A margine di detta Iscrizione risulta la comunicazione n° 165 del 20/01/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.12.2009. (Cancellazione parziale eseguita in data 28.01.2010 - Art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993) con la quale è comunicata la cancellazione della quota di ipoteca frazionata relativa al Lotto 4, Capitale Euro 83.000,00 Ipoteca Euro 166.000,00, data annotazione frazionamento 30.10.2009, iscritta ai nn. 23424/2544, relativa agli immobili in Pachino censiti al fg. 21, p.lla 1029, sub 3 (garage) e fg. 21, p.lla 1029, sub 4 (abitazione);

TRASCRIZIONE N. 5554/4372 del 19/03/2012 nascente da pignoramento n. 410 del Tribunale di Siracusa del 20/02/2012 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede a [REDACTED] relativo ai seguenti immobili:

Unità immobiliare 1:

- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 3, mq 50, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 4, vani 7, piano T-1);
- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 7, mq 50, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 8, vani 7, piano T-1);
- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 9, mq 50, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 10, vani 7, piano T-1);
- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 11, mq 48, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 12, vani 7, piano T-1).

Unità immobiliare 2:

- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 720, are 90;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 948, are 6, centiare 6;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 949, are 60;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 935, are 1, centiare 43;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 941, are 77;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 966, are 49;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 1001, are 13, centiare 40;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 1003, are 8, centiare 85;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 1007, are 3, centiare 79;
- Terreno in Pachino, fg. 21, p.lla 1009, are 2, centiare 49.

ISCRIZIONE N. 6653/731 del 30/04/2013 nascente da Decreto Ingiuntivo n. 339/2013 del Tribunale di Siracusa - Sez. dist. di Avola del 19/04/2013, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - sorte capitale di Euro 198.000,00, ipoteca di Euro 224.000,00 - gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva:

- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 3, mq 50, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 4, vani 7, piano T-1);
- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 7, mq 50, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 8, vani 7, piano T-1);
- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 9, mq 50, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 10, vani 7, piano T-1);
- Garage C/6 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 11, mq 48, piano S1);
- Abitazione A/2 a Pachino in Via C. Olindo s.n. (fg. 21, p.lla 1028, sub 12, vani 7, piano T-1).



TRASCRIZIONE N. 13152/9672 del 10/09/2015 nascente da pignoramento n.2743/2015 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 07/07/2015, a favore di **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede in Torino, cod. fis.: 00799960158 (richiedente, avv. Enrico Di Luciano, Viale Scala Greca n° 191/F, Siracusa) e contro [REDACTED]

- IMM 1. Garage C/6 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 3, mq 50, piano S1);
- IMM 2. Garage C/6 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 7, mq 50, piano S1);
- IMM 3. Garage C/6 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 9, mq 50, piano S1);
- IMM 4. Garage C/6 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 11, mq 48, piano S1);
- IMM 5. Abitazione A/2 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 4, vani 7, piano T-1);
- IMM 6. Abitazione A/2 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 8, vani 7, piano T-1);
- IMM 7. Abitazione A/2 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 10, vani 7, piano T-1);
- IMM 8. Abitazione A/2 a Pachino, Via Olindo s.n. (fg. 21, p.la 1028, sub 12, vani 7, piano T-1).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Alla società [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante, il terreno censito nel N.C.T. del comune di Pachino al foglio 21, particella 975, sul quale sono successivamente sorti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto giusto **Atto di permuta** rogato dal dott. Vacirca Giovanni, notaio in Bergamo, il **24/01/2006** trascritto a Siracusa il 03/02/2006 ai nn. 3298/1651, da potere di [REDACTED] rappresentata dal sac. [REDACTED] legale rappresentante.

Oggetto del suddetto Atto di Permuta è l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Pachino, compreso in zona "C1 del Piano Particolareggiato" della superficie complessiva di are 54.25 circa, nel N.C.T. foglio 21, particelle: 975 (ex 967 - ex 37) di are 52.26, 935 (ex 119) di are 01.43, 941 (ex 168) di are 00.77, 966 (ex 37) di are 00.49.

La società [REDACTED] dà in permuta alla [REDACTED] che acquista ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1472 c.c., porzioni del fabbricato che dovrà essere costruito sull'area sopra descritta, in Comune di Pachino, e precisamente le seguenti porzioni:
- appartamento a piano secondo - facente parte della palazzina (da costruire) denominata "Lotto B3" costituito da soggiorno, cucina/pranzo, tre vani, bagno, lavanderia, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, sottotetto non abitabile a piano sottotetto (dette porzioni sono graficamente rappresentate nelle planimetrie allegata all'Atto sub "A")

NOTA. Si rileva che il lotto di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è denominato **Lotto "A45"**; il **Lotto "B3"** non è stato edificato.

- Alla Parrocchia Santi Angeli il terreno era pervenuto:

- in parte giusto **Atto di accettazione di donazione** rogato dal dott. Di Liberto, notaio in Noto, il **19/10/1978** trascritto in data 11/11/1978 ai nn.17430/14774, da potere di [REDACTED] (stacco di terreno in contrada Mandre Vecchie ex Feudo Scibini, in catasto al foglio 21, p.la 37, are 71.60)

- in parte giusto **Atto di vendita** rogato dal dott. Giovanni Alì, notaio in Pachino, il **24/01/1990** trascritto il 24/02/1990 ai nn. 3370/2706, da potere di [REDACTED] (stacco di terreno posto in tenere di Pachino, contrada Mandrazze, in catasto al foglio 21, p.la 119 di are 37.50 e p.la 168 di are 36.60).



2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

- I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono stati realizzati con **Permesso a Costruire n° 99/2006**, Pratica n° 179/2004, rilasciato dal Comune di Pachino (SR), Settore V, Servizio Urbanistica, il **29/05/2006**, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per la realizzazione di una nuova costruzione di n° 8 appartamenti a schiera per civile abitazione, distinto in Catasto al foglio n° 21 particella n° 975, posto in Pachino in Via Mulino, zona "C1/3" (lotti A45-A54) del Piano Particolareggiato denominato "San Corrado" approvato con D. A. n° 176/88 del 12.02.1988.

NOTA. La richiesta del Permesso a costruire è stata presentata il 20.07.2004, prot. generale n° 25085, dalla [REDACTED] rappresentata dal legale rappresentante [REDACTED]. In data 01.03.2006, prot. n° 6645, il sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] ha richiesto di intestare la concessione a nome della predetta ditta in virtù dell'Atto di permuta rogato dal notaio avv. Vacirca Giovanni del 24.01.2006, n° 111940 di Repertorio e n° 33277 di Raccolta.

Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, il Progetto del Permesso a Costruire n° 99/2006 approvato dal Comune di Pachino il 29.05.2006 *tranne che* per l'altezza netta dei garage che è uguale a m 2,40 (in progetto h = m 2,22, in catasto h = 2,40) e per la presenza del vano nel garage del Lotto 4 distinto in catasto al fg. 21, p.lla 1028, sub 11.

Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Per i fabbricati suddetti è stato richiesto il rilascio del **Certificato di abitabilità e/o agibilità** (richiesta prot. n° 037967 del 2.12.2008 e successiva integrazione della documentazione prot. n° 30881 del 21.08.2009) in dipendenza al Permesso a Costruire n° 99/2006, P. E. n° 179/2004.

Il Comune di Pachino, Ufficio Tecnico Settore V, Servizio Urbanistica, attesta (in risposta alla richiesta di copia del certificato di abitabilità presentata dal sig. [REDACTED] prot. n° 19184 dell'8.07.2014) che l'immobile di cui al Permesso a Costruire n° 99/2006, P.E. n° 179/2004 **è privo di certificato di abitabilità e/o agibilità** per i seguenti motivi:

- 1- sopralluogo da effettuare, mai fatto nonostante i diversi solleciti;
- 2 - mancato pagamento rateali del Costo di Costruzione per un importo di € 14.534,24 esclusi interessi legali per ritardati pagamenti.

Agli Atti del Comune di Pachino, in relazione alla richiesta del certificato di abitabilità e/o agibilità dell'immobile di cui al Permesso a Costruire n° 99/2006, è presente la seguente documentazione:

- Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato, a firma dell'ing. [REDACTED] depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 26.09.2008;
- Certificato di Conformità delle opere alle prescrizioni per le zone sismiche, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 2.12.2008;
- Autorizzazione all'allaccio alla civica fognatura per gli usi civili, rilasciata dal Comune di Pachino, Ufficio Tecnico Settore VI, il 10.12.2008;
- Perizia Giurata dell'ing. [REDACTED] dichiarante la conformità degli immobili al contenuto della Concessione Edilizia n° 99/2006, alle norme igienico-sanitarie ed ad ogni altra norma di Legge e di regolamento, del 2.03.2009;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ai sensi della Legge n° 46/90 rilasciato dalla [REDACTED] con sede [REDACTED] il 5.05.2008, relativo all'impianto elettrico;



- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ai sensi del D. M. n° 37 del 22.01.2008 rilasciato dalla [REDACTED], del 5.11.2008 relativo all'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas.

Nel vigente **P.R.G.** del Comune di Pachino, gli immobili in oggetto ricadono nella sottozona omogenea "**C1 Edilizia intensiva**" (C1/3 del Piano Particolareggiato denominato "San Corrado" approvato con D. A. n° 176/88 del 12.02.1988), i cui vincoli e limitazioni sono specificati negli art. 31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Capo VI - Zone "C" espansione residenziale.

Art. 31 - Generalità e classificazione delle zone "C".

1 - Le zone classificate c, ai sensi dell'art. 3 del D. M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P. R. G. comprendono le aree del territorio comunale su cui è prevista la costruzione di nuovi complessi residenziali.

2 - L'edificazione avverrà per aree di intervento unitario a mezzo degli strumenti di attuazione previsti nel Capo I delle seguenti norme.

3 - Le zone C sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

a) sottozona C1: riguarda le aree di espansione adiacente al centro urbano e per le quali è prevista una edilizia residenziale intensiva;

b) sottozona C2: riguarda le aree di espansione esterne al centro urbano e con previsione di edilizia semintensiva;

c) sottozona C3: riguarda le aree di espansione esterne con previsione di edilizia estensiva;

d) sottozona C4: riguarda le aree di espansione di Marzamemi;

e) sottozona Ct1: riguarda le aree per insediamenti stagionali lungo la fascia costiera;

f) sottozona Ct2: riguarda le aree per insediamenti turistici alberghieri lungo la fascia costiera.

4 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenze;

b) servizi sociali;

c) commercio al dettaglio;

d) ristoranti, bar, locali di divertimento;

e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;

f) teatri e cinematografi;

g) uffici pubblici o privati, studi professionali;

h) alberghi e pensioni.

5 - Gli strumenti attuativi (Piani Particolareggiati) per queste zone devono prevedere:

a) la viabilità di comparto;

b) le aree per le opere di urbanizzazione nella misura prevista dal D.M. 02/04/1968 e comunque indicate nelle norme attuative delle sottozone, la destinazione di queste aree sarà quella indicata nella tabella A riguardante il dimensionamento di piano, allegata alle presenti norme;

c) nella lottizzazione delle zone C1 - C2 - C3 - C4 nella individuazione delle aree ricettive all'edificazione si dovranno indicare le aree per l'edilizia residenziale provata nella misura del 60% e le aree per l'edilizia pubblica convenzionata nella misura del 40%;

d) nel dimensionamento e nella lottizzazione delle aree nei Piani Particolareggiati si dovrà tenere come criterio direttore, la ripartizione dei pesi urbanistici e delle aree per l'edilizia popolare in parti proporzionali per ogni singola proprietà ove questo è possibile, mentre dove non è possibile una tale ripartizione si dovranno dei sub-comparti di attuazione.

Art. 32 - Sottozona C1, Edilizia intensiva

1 - Le sottozone C1 riguardano le aree adiacenti al centro urbano e sulle quali per motivi urbanistici architettonici si prevedono insediamenti con caratteristiche morfologiche e tipologiche simili al centro urbano preesistente.

2 - Nella sottozona C1 sono previsti i seguenti indici:

a) densità territoriale abitanti per ettaro 180;

b) densità edilizia fondiaria massima mc/mq 3,50;

c) tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;

d) distanza tra i confini in aderenza oppure uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5;

e) distanza minima dal ciglio delle strade in allineamento con i preesistenti edifici esistenti in zona B oppure a metri 5 gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre a verde;

f) distanza minore assoluta tra pareti finestrate ed edifici antistanti metri 10;

g) altezza massima assoluta metri 10,50;

h) piani fuori terra 3;

i) l'altezza virtuale per gli edifici da adibire ad edilizia economica e popolare non dovrà superare metri 4,50.



2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1

IMM 1 Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg. 21, p.lla 1028, sub 3):

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

IMM 5 Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg. 21, p.lla 1028, sub 4):

Classe energetica globale dell'edificio: D. Prestazione energetica Globale 51,19 kWh/mq anno. A.P.E. n° 03-2016 del 31.03.2016. ID: 327954 del 01.04.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 2

IMM 2 Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg. 21, p.lla 1028, sub 7):

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

IMM 6 Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg. 21, p.lla 1028, sub 8):

Classe energetica globale dell'edificio: D. Prestazione energetica Globale 51,58 kWh/mq anno. A.P.E. n° 04-2016 del 31.03.2016. ID: 327956 del 01.04.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 3

IMM 3 Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg. 21, p.lla 1028, sub 9):

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

IMM 7 Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg. 21, p.lla 1028, sub 10):

Classe energetica globale dell'edificio: D. Prestazione energetica Globale 51,16 kWh/mq anno. A.P.E. n° 05-2016 del 31.03.2016. ID: 327963 del 01.04.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 4

IMM 4 Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg. 21, p.lla 1028, sub 11):

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

IMM 8 Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg. 21, p.lla 1028, sub 12):

Classe energetica globale dell'edificio: D. Prestazione energetica Globale 58,14 kWh/mq anno. A.P.E. n° 06-2016 del 31.03.2016. ID: 327964 del 01.04.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

2.7 Quesiti *4.IX valutazione dei beni ...*

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta



al mercato, ma si è proceduto anche ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

In particolare, per quanto riguarda i presenti casi, si è proceduto utilizzando tre diversi metodi di valutazione – *in funzione del mercato immobiliare, della capitalizzazione del reddito e dei costi di costruzione* - e si è operata la media.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Per “valore medio” si deve intendere il valore espresso dalla media degli importi riportati nelle compravendite di cespiti simili nella stessa zona; in particolare deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3 - 5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Si è fatto, altresì, riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari tenuta nel sito dell’Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2015.

LOTTO 1

IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)

Destinazione d’uso = Garage

Superficie utile immobile = mq 50,00

Valore medio compravendita = €/mq 550,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Valore Totale = Euro 27.500,00

Destinazione d’uso = pertinenza

Superficie utile immobile = mq 11,70

Valore medio compravendita = €/mq 300,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Valore Totale = Euro 3.510,00

Stima valore del garage completo = Euro 31.010,00

(Euro trentunomiladieci/00)

IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)

Destinazione d’uso = civile abitazione

Superficie utile immobile = mq 111,00

Valore medio compravendita = €/mq 900,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Valore Totale = Euro 99.900,00

Destinazione d’uso = superficie non residenziale

Superficie utile immobile = mq 81,70

Valore medio compravendita = €/mq 550,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Valore Totale = Euro 44.935,00

Stima valore dell’abitazione completa = Euro 144.835,00

(Euro centoquarantaquattromilaottocentotrentacinque/00)

STIMA VALORE LOTTO 1: Euro 31.010,00 + 144.835,00 = Euro 175.845,00

(Euro centosettantacinquemilaottocentoquarantacinque/00)



LOTTO 2

IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)

Destinazione d'uso = Garage
Superficie utile immobile = mq 45,00
Valore medio compravendita = €/mq 550,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 24.750,00

Destinazione d'uso = pertinenza
Superficie utile immobile = mq 11,70
Valore medio compravendita = €/mq 300,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 3.510,00

Stima valore del garage completo = Euro 28.260,00
(Euro ventottomiladuecentosessanta/00)

IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)

Destinazione d'uso = civile abitazione
Superficie utile immobile = mq 104,00
Valore medio compravendita = €/mq 900,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 93.600,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale
Superficie utile immobile = mq 76,00
Valore medio compravendita = €/mq 550,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 41.800,00

Stima valore dell'abitazione completa = Euro 135.400,00
(Euro centotrentacinquemilaquattrocento/00)

STIMA VALORE LOTTO 2: Euro 28.260,00 + 135.400,00 = Euro 163.660,00
(Euro centosessantatremilaseicentosessanta/00)

LOTTO 3

IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)

Destinazione d'uso = Garage
Superficie utile immobile = mq 50,00
Valore medio compravendita = €/mq 550,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 27.500,00

Destinazione d'uso = pertinenza
Superficie utile immobile = mq 11,70
Valore medio compravendita = €/mq 300,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 3.510,00

Stima valore del garage completo = Euro 31.010,00
(Euro trentunomiladieci/00)



IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)

Destinazione d'uso = civile abitazione
Superficie utile immobile = mq 111,00
Valore medio compravendita = €/mq 900,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 99.900,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale
Superficie utile immobile = mq 81,70
Valore medio compravendita = €/mq 550,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 44.935,00

Stima valore dell'abitazione completa = **Euro 144.835,00**
(Euro centoquarantaquattromilaottocentotrentacinque/00)

STIMA VALORE LOTTO 3: Euro 31.010,00 + 144.835,00 = Euro 175.845,00
(Euro centosettantacinquemilaottocentoquarantacinque/00)

LOTTO 4

IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)

Destinazione d'uso = Garage
Superficie utile immobile = mq 45,00
Valore medio compravendita = €/mq 550,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 24.750,00

Destinazione d'uso = pertinenza
Superficie utile immobile = mq 11,70
Valore medio compravendita = €/mq 300,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 3.510,00

Stima valore del garage completo = **Euro 28.260,00**
(Euro ventottomiladuecentosessanta/00)

IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)

Destinazione d'uso = civile abitazione
Superficie utile immobile = mq 104,00
Valore medio compravendita = €/mq 900,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 93.600,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale
Superficie utile immobile = mq 118,30
Valore medio compravendita = €/mq 550,00
Coeff. di vetustà = 1,00
Valore Totale = Euro 65.065,00

Stima valore del garage completo arrotondato = **Euro 158.665,00**
(Euro centocinquantottomilaseicentosessantacinque/00)

STIMA VALORE LOTTO 4: Euro 28.260,00 + 158.665,00 = Euro 186.925,00
(Euro centottantaseimilanovecentoventicinque/00)



B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche “analitico”, è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame. Per “valore medio” si deve intendere il valore espresso dalla media degli importi riportati nel mercato delle locazioni immobiliari e di cespiti simili nella zona; in particolare deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3 - 5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Dal valore del reddito netto si ritiene poter applicare un opportuno saggio medio di capitalizzazione in investimenti simili per ricavare il valore di stima degli immobili. Si è fatto, altresì, riferimento ai valori riportati nella banca dati tenuta nel sito dell’Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esami i dati medi del secondo semestre 2015.

LOTTO 1

IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)

Destinazione d’uso: garage

Superficie immobile (50,00 + 11,70 x 0,60) = mq 57,00

Costo Unitario €/mq per mese = 2,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.505,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 527,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 978,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 978,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 978,00 / 0,035 = Euro 27.943,00 (Euro ventisettemilanovecentoquarantatre/00)

IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)

Destinazione d’uso: civile abitazione

Superficie immobile (111,00 + 81,70 x 0,60) = mq 160,00

Costo Unitario €/mq per mese = 3,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 7.296,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.554,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.742,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 4.742,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.742,00 / 0,035 = Euro 135.486,00 (Euro centotrentacinquemilaquattrocentottantasei/00)

STIMA VALORE LOTTO 1: Euro 27.943,00 + 135.486,00 = Euro 163.429,00

(Euro centosessantatremilaquattrocentoventinove/00)



LOTTO 2

IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile (45,00 + 11,70 x 0,60) = mq 52,00

Costo Unitario €/mq per mese = 2,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.373,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 480,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 893,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 893,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 893,00 / 0,035 = Euro 25.514,00 (Euro venticinquemilacinquecentoquattordici/00)

IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie immobile (104,00 + 76,00 x 0,60) = mq 149,60

Costo Unitario €/mq per mese = 3,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 6.822,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.388,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.434,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 4.434,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.434,00 / 0,035 = Euro 126.686,00 (Euro centoventiseimilaseicentottantasei/00)

STIMA VALORE LOTTO 2: Euro 25.514,00 + 126.686,00 = Euro 152.200,00

(Euro centocinquantaduemiladuecento/00)

LOTTO 3

IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile (50,00 + 11,70 x 0,60) = mq 57,00

Costo Unitario €/mq per mese = 2,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.505,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 527,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 978,00



Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 978,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 978,00 / 0,035 = Euro 27.943,00 (Euro ventisettemilanovecentoquarantatre/00)

IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie immobile (111,00 + 81,70 x 0,60) = mq 160,00

Costo Unitario €/mq per mese = 3,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 7.296,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.554,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.742,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 4.742,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.742,00 / 0,035 = Euro 135.486,00 (Euro centotrentacinquemilaquattrocentottantasei/00)

STIMA VALORE LOTTO 3: Euro 27.943,00 + 135.486,00 = Euro 163.429,00

(Euro centosessantatremilaquattrocentoventinove/00)

LOTTO 4

IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile (45,00 + 11,70 x 0,60) = mq 52,00

Costo Unitario €/mq per mese = 2,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.373,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 480,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 893,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 893,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 893,00 / 0,035 = Euro 25.514,00 (Euro venticinquemilacinquecentoquattordici/00)

IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie immobile (104,00 + 118,30 x 0,60) = mq 175,00



Costo Unitario €/mq per mese = 3,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 7.980,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.793,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 5.187,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 5.187,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 5.187,00 / 0,035 = Euro 148.200,00 (Euro centoquarantottomiladuecento/00)

STIMA VALORE LOTTO 4: Euro 25.514,00 + 148.200,00 = Euro 173.714,00

(Euro centosettantatremilasettecentoquattordici/00)

C) Valore medio di riferimento per la stima in funzione dei costi di costruzione

Per “valore del costo di costruzione” si deve intendere il valore dei costi attuali per costruire i fabbricati finiti, in base alla tipologia della costruzione, ai materiali impiegati ed al tipo di finiture, considerando gli immobile finiti ed eventualmente moltiplicando i valori attuali per un opportuno coefficiente che tenga conto del periodo di costruzione, del grado di manutenzione e di conservazione e del contesto in cui è inserito.

LOTTO 1

IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)

Incidenza Terreno edificabile = mq 95,00

Costo Unitario €/mq = 1/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 6.650,00

Superficie immobile (50,00 + 11,70 x 0,60) = mq 57,00

Costo Unitario €/mq = 400,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 22.800,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 29.450,00

(Euro ventinovemilaquattrocentocinquanta/00)

IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)

Incidenza Terreno edificabile = mq 95,00

Costo Unitario €/mq = 2/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 13.300,00

Superficie immobile (111,00 + 81,70 x 0,60) = mq 160,00

Costo Unitario €/mq = 800,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 128.000,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 141.300,00

(Euro centoquarantunomilatrecento/00)

STIMA VALORE LOTTO 1: Euro 29.450,00 + 141.300,00 = Euro 170.750,00

(Euro centosettantamilasettecentocinquanta/00)



LOTTO 2

IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)

Incidenza Terreno edificabile = mq 90,00

Costo Unitario €/mq = 1/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 6.300,00

Superficie immobile (45,00 + 11,70 x 0,60) = mq 52,00

Costo Unitario €/mq = 400,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 20.800,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 27.100,00

(Euro ventisettemilacento/00)

IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)

Incidenza Terreno edificabile = mq 90,00

Costo Unitario €/mq = 2/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 12.600,00

Superficie immobile (104,00 + 76,00 x 0,60) = mq 149,60

Costo Unitario €/mq = 800,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 119.680,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 132.280,00

(Euro centotrentadueemiladuecentottanta/00)

STIMA VALORE LOTTO 2: Euro 27.100,00 + 132.280,00 = Euro 159.380,00

(Euro centocinquantanovemilatrecentottanta/00)

LOTTO 3

IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)

Incidenza Terreno edificabile = mq 95,00

Costo Unitario €/mq = 1/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 6.650,00

Superficie immobile (50,00 + 11,70 x 0,60) = mq 57,00

Costo Unitario €/mq = 400,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 22.800,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 29.450,00

(Euro ventinovemilaquattrocentocinquanta/00)

IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)

Incidenza Terreno edificabile = mq 95,00

Costo Unitario €/mq = 2/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 13.300,00

Superficie immobile (111,00 + 81,70 x 0,60) = mq 160,00

Costo Unitario €/mq = 800,00



Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 128.000,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 141.300,00

(Euro centoquarantunomilatrecento/00)

STIMA VALORE LOTTO 3: Euro 29.450,00 + 141.300,00 = Euro 170.750,00

(Euro centosettantamilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 4

IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)

Incidenza Terreno edificabile = mq 90,00

Costo Unitario €/mq = 1/3 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 6.300,00

Superficie immobile (45,00 + 11,70 x 0,60) = mq 52,00

Costo Unitario €/mq = 400,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 20.800,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 27.100,00

(Euro ventisettemilacento/00)

IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)

Incidenza Terreno edificabile = mq 140,00

Costo Unitario €/mq = mq 90 x (2/3 x €/mq 210,00) + mq 50 x €/mq 210,00

Costo Totale = Euro 12.600,00 + Euro 10.500,00 = Euro 23.100,00

Superficie immobile (104,70 + 118,30 x 0,60) = mq 175,00

Costo Unitario €/mq = 800,00

Coeff. di vetustà = 1,00

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 140.000,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 163.100,00

(Euro centosessantatremilacento/00)

STIMA VALORE LOTTO 4: Euro 27.100,00 + 163.100,00 = Euro 190.200,00

(Euro centonovantamiladuecento/00)

MEDIA DEI VALORI

Il valore di stima dei lotti oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle tre stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona, del reddito e dei costi di costruzione; pertanto si ha:

LOTTO 1

IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)

IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)

Euro (175.845,00 + 163.429,00 + 170.750,00) / 3 = Euro 170.008,00

Stima valore del LOTTO 1 arrotondato = Euro 170.000,00

(Euro centosettantamila/00)



LOTTO 2

IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)

IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)

Euro (163.660,00 + 152.200,00 + 159.380,00) / 3 = Euro 158.413,33

A detrarre costo acquisto e installazione caldaia stimati in Euro 1.400,00

Stima valore del LOTTO 2 arrotondato = Euro 157.000,00

(Euro centocinquantasettemila/00)

LOTTO 3

IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)

IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)

Euro (175.845,00 + 163.429,00 + 170.750,00) / 3 = Euro 170.008,00

Stima valore del LOTTO 3 arrotondato = Euro 170.000,00

(Euro centosettantamila/00)

LOTTO 4

IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)

IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)

Euro (186.925,00 + 173.714,00 + 190.200,00) / 3 = Euro 183.613,00

Stima valore del LOTTO 4 arrotondato = Euro 183.600,00

(Euro centottantatremilaseicento/00)

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 33 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali;
- All. 5 - Copia atti di provenienza;
- All. 6 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 7 - Copia Concessione Edilizia, Stralcio P.R.G.;
- All. 8 - APE - Attestazione di Prestazione Energetica;
- All. 9 - Schema di Parcella

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, lì 02.04.2016

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

