



STUDIO TECNICO
Ing. Valeria Zizzi
Via S. Santo n. 37 - Priolo G.(SR)
Tel./Fax 0931/771290, Cell 393/7690886
mail. valeria.zizzi@gmail.com

C.T.U.
proc. es. imm. n. 229/2014 R.G. Es.

DITTA:

UBICAZIONE: Comune di Pachino Via Municipio n.139
N.C.E.U. del Comune di Pachino F. 10 p.la 465 sub. 1-2-3

IL TECNICO
Dott. Ing. Valeria Zizzi



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N° 229/2014 R.G.Es.

INDICE:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 2: RICHIESTA RETTIFICA CARTOGRAFICA - WEGIS E RICH. RASTER PLANIMETRIA

ALLEGATO 3: RICHIESTA C.D.U., COPIA CONCESSIONE EDILIZIA E CERTIFICATO DI ABITABILITA'

ALLEGATO 4: C.D.U. PACHINO F.10 P.LLAC 465 SUB. 1-2-3

ALLEGATO 5: COPIA NULLA OSTA 18/62 del 08/02/1962 ED ELABORATO

ALLEGATO 6: COPIA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 26/02/1963

ALLEGATO 7: COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI PACHINO PROT. 5915 DEL 24/02/2015

ALLEGATO 8: RICH. AL COMUNE DI PACHINO TITOLO AUTORIZZATIVO IMMOBILE

ALLEGATO 9: RISP. COMUNE DI PACHINO TITOLO AUTORIZZATIVO IMMOBILE

ALLEGATO 10: ESTRATTO DI MAPPA F. 10 COMUNE DI PACHINO

ALLEGATO 11: VISURA STORICA F.10 P.LLA 465 SUB. 1

ALLEGATO 12: PLANIMETRIA STATO DI FATTO UNITA' IMMOBILIARE 1

ALLEGATO 13: PLANIMETRIA CATASTALE F.10 P.LLA 465 SUB. 1

ALLEGATO 14: RILIEVO FOTOGRAFICO UNITA' IMMOBILIARE 1

ALLEGATO 15: VISURA STORICA F.10 P.LLA 465 SUB. 2

ALLEGATO 16: PLANIMETRIA STATO DI FATTO UNITA' IMMOBILIARE 2

ALLEGATO 17: PLANIMETRIA CATASTALE F.10 P.LLA 465 SUB. 2

ALLEGATO 18: RILIEVO FOTOGRAFICO UNITA' IMMOBILIARE 2

ALLEGATO 19: VISURA STORICA F.10 P.LLA 465 SUB. 3

ALLEGATO 20: PLANIMETRIA STATO DI FATTO UNITA' IMMOBILIARE 3



ALLEGATO 21: PLANIMETRIA CATASTALE F.10 P.LLA 465 SUB. 3

ALLEGATO 22: RILIEVO FOTOGRAFICO UNITA' IMMOBILIARE 3

ALLEGATO 23: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 24: VISURE CATASTO ENERGETICO FABBRICATI

ALLEGATO 25: APE UNITA' IMMOBILIARE 1

ALLEGATO 26: APE UNITA' IMMOBILIARE 3

ALLEGATO 27: COMUNICAZIONI

ALLEGATO 28: VERBALE DI SOPRALLUOGO



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 229/2014 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. F. MANGANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 23/10/2014 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.229/2014 R.G.Es. promossa

Nel corso dell'udienza del 02/12/2014 la sottoscritta prestava il giuramento di rito.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 05/01/2015 all' Avv. e raccomandata A/R del 31/12/2014 alla Sig.ra non provveduto alla convocazione delle parti, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, fissate per il 23/01/2015.

In data 22/01/2015, presso lo studio della scrivente, a mezzo fax, viene inviata richiesta da parte , di rinvio delle operazioni peritali al 06/02/2015 alle ore 10:00; essendo la stessa impossibilitata ad



essere presente il giorno 23/01/2015.

Per quanto sopra, ho rinviato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali al giorno richiesto: _____ avvisando le parti: comunicazione a mezzo p.e.c. del 23/01/2015 all' _____ e raccomandata A/R del 27/01/2015 _____

In data 06/02/2015, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 10:00, mi recai sui luoghi, ivi giunta, rinvenni la presenza _____

quale mi permise di accedere all'immobile oggetto di stima; per cui alle ore 10:15, dopo circa quindici minuti di attesa, constatata l'assenza delle parti attrici, diedi inizio alle operazioni peritali.

In tale sede mi prodigai, ad eseguire i dovuti rilievi metrici, fotografici e quant'altro utile, relativamente all'immobile oggetto di stima posto ai piani terra, primo, secondo e piano cantinato.

Completati i rilievi di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie per il razionale svolgimento del mandato ricevuto, alle ore 11:50 dichiarai concluse le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

Abitazione di tipo economico sita in Pachino (SR), Via Municipio n. 139, posta al piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10 p.lla 465 sub. 1, cl. 1, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale €. 238,60;

Immobile 2

Magazzino-deposito, sito in Pachino (SR), Via Municipio s.n.c.,



posto al piano cantinato, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10 p.lla 465 sub. 2, cl. 1, mq 32, rendita catastale €. 69,41;

Immobilie 3

Abitazione di tipo economico sita in Pachino (SR), Via Municipio n. 139, posta ai piani primo e secondo, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10 p.lla 465 sub. 3, cl. 1, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale €. 238,60;

Unità immobiliare 1: Pachino F.10 p.lla 465 sub.1

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra.

Il fabbricato si trova in una zona totalmente edificata, la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale, ubicato in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Pachino (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 4). Tale zona comprende le aree completamente edificate ed urbanizzate. In tali zone sono ammessi gli interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni con concessione edilizia singola. La densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, mentre per lotti aventi superficie non superiore a 120 mq (90 mq lotto in oggetto), la densità fondiaria massima è di 9 mc/mq. L'altezza massima consentita è 1,5 volte la strada su cui prospetta l'immobile ed in ogni caso non superiore a 11,00 m. Piani fuori terra: massimo tre.

Confini e dati catastali.

Appartamento sito in Pachino Via Municipio n. 139, posto al piano terra,



facente parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra, confinante a Sud con proprietà _____, a Nord con proprietà _____ o loro rispettivi aventi causa, a Ovest con Via Municipio e ad Est con Cortile di Via Vesuvio.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio 10 p.lla 465, sub.1, cl. 1, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale €. 238,60, catastalmente intestato 19/06/1938 per la quota di 1/1 indiviso.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenut

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato, utilizzato come residenza stabile.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 23), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 20/01/2015, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare



... immobile oggetto di stima, per la quota di 1/1, nei confronti

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato relativamente al piano terra è stato edificato con nulla osta n.18 del 1962, rilasciato dal comune di Pachino, successivamente per lo stesso fu rilasciata autorizzazione di abitabilità 18/62 del 26/02/1964. Tale progetto era relativo alla realizzazione di una casa per civile abitazione composta da n.2 vani più servizi, oltre un locale rimessa. In seguito per lo stesso immobile, fu presentato progetto di sopraelevazione P.E. 381/75, il quale non risulta però presente nell'archivio tecnico comunale e pertanto privo di elaborati architettonici (vedi comunicazione del Comune di Pachino allegato 7). Per risolvere tale problema, con istanza del 26/02/2015 (vedi allegato 8), la sottoscritta ha provveduto a depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, copia delle planimetrie catastali registrate presso l'agenzia del territorio di Siracusa in data 15/09/1988 (data successiva alla presentazione del progetto mancante, 1975); tali planimetrie sono state inserite nella pratica edilizia 18/62 (l'unica attualmente presente presso UTC di Pachino) e saranno tenute in considerazione come configurazione esistente del fabbricato, per eventuali richieste di modifiche o di agibilità dell'immobile, come da Comunicazione del Comune di Pachino prot. n.6872 del 04/03/2015 (vedi allegato 9).

Alla luce di quanto sopra ogni confronto tra stato di fatto e quanto autorizzato viene pertanto ricondotto alle planimetrie catastali.

Dal confronto tra quanto autorizzato e quanto rilevato in sede di sopralluogo,



si rileva che la cucina originariamente ubicata nel vano prospiciente sul cortile di Via Vesuvio è stata invece trasferita nel vano prospiciente Via Municipio ed al suo posto è stata realizzata una camera singola; tuttavia tale variazione non comporta alcuna modifica né interna né di prospetto esterno né di volumi. Si fa notare inoltre che il vano di mq 7,70, attualmente utilizzato come camera singola, non può avere destinazione d'uso abitativa sia per le dimensioni insufficienti (inferiore a 9 mq, dimensione minima prevista per camera singola) sia perché non fruisce di areazione ed illuminazione naturale diretta; pertanto se ne prevede la destinazione autorizzata con nulla osta 18/62 (vedi allegato 5), ossia camerino (spogliatoio/armadi).

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare .

Appartamento per civile abitazione posto a piano terra sito in Pachino (SR)

Via Municipio n. 139

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato ubicato a piano terra composto da quattro vani più accessori; così suddiviso: n.1 cucina (v. foto 3 dell'allegato 14), n.2 camere da letto (v. foto 4-5 dell'allegato 14), n.1 w.c. (v. foto 6 dell'allegato 14), n.1 locale camerino, oltre ingresso e disimpegno per l'accesso ai vari vani.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 96,95, calcolata come nella tabella di seguito riportata.

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO TERRA



Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina	16,40	1	16,40	Ovest	Discrete
Letto 1	15,91	1	15,91	Est	Discrete
Letto 2	12,09	1	12,09	Est	Discrete
w.c.	4,87	1	4,87	/	Discrete
Dis.	15,32	1	15,32	/	Discrete
Camerino	8,62	1	8,62	/	Discrete
Totale	mq 73,21				

L'edificio ha struttura portante in muratura a tre elevazione fuori terra, con copertura in parte del tipo a solaio piano in latero-cemento ed in parte del tipo inclinato con travi in legno, tavolame e soprastante termocopertura.

I tamponamenti esterni sono rifiniti al civile con piastrelle per quanto relativo al prospetto su Via Municipio (vedi foto 1 dell'allegato 14) mentre sono tinteggiati di colore celeste molto chiaro per quanto relativo il prospetto su Cortile di Via Vesuvio (vedi foto 2 dell'allegato 14); quest'ultimo presenta in corrispondenza dei ballatoi distacco dell'intonaco e dello strato di copri ferro e necessità pertanto di un intervento di manutenzione straordinaria (vedi foto 2 dell'allegato 14). Gli intonaci interni sono anch'essi definiti al civile, anche se presentano qualche segno di umidità.

Il portoncino di ingresso è in alluminio, mentre gli infissi esterni sono in parte in legno in parte in alluminio con scurettili o con avvolgibili in plastica.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e battiscopa in ceramica.

Sono presenti rivestimenti in piastrelle maiolicate sulle pareti della cucina e



dei servizi igienici, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di colore variabile a seconda dei vani.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario) sono definiti e regolarmente allacciati alle pubbliche utenze. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma privo di certificato.

L'illuminazione, per gli ambienti muniti di finestre-portafinestra, può essere giudicata buona e, quindi, conforme all'esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento grazie all'esposizione del fabbricato sul fronte Est ed Ovest. Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono buone, tuttavia lo stesso, per quanto sopra esposto, necessita di interventi locali di manutenzione straordinaria nella fattispecie: rifacimento dei ballatoi prospicienti su Cortile di Via Vesuvio, tinteggiatura dei vani con segni di umidità, etc..

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare



agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO TERRA</i>	<i>73,21</i>	<i>450,00</i>	<i>32.944,50</i>

Vc = €.32.944,50

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere



congruo un canone di affitto pari a € 200,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 2.400,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 2.400,00 \times 0,75 = € 1.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nella zona abitata di Pachino, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 1.800,00 / 4,0\% = € 45.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 32.944,50 + € 45.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 38.972,25}}$$

(Euro trentottomilanovecentosettantadue/25)

Unità immobiliare 2: Pachino F.10 p.lla 465 sub.2

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un magazzino-de

posito, posto al piano cantinato, con accesso da Cortile di Via Vesuvio, facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra.

Il fabbricato si trova in una zona totalmente edificata, la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale, ubicato in zona "B" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 4) del vigente P.R.G. del Comune di Pachino. Tale zona comprende le aree completamente edificate ed urbanizzate. In tali zone sono ammessi gli interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove



costruzioni con concessione edilizia singola. La densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, mentre per lotti aventi superficie non superiore a 120 mq (90 mq lotto in oggetto), la densità fondiaria massima è di 9 mc/mq. L'altezza massima consentita è 1,5 volte la strada su cui prospetta l'immobile ed in ogni caso non superiore a 11,00 m. Piani fuori terra: massimo tre.

Confini e dati catastali.

Magazzino-deposito sito in Pachino Via Municipio s.n. con accesso da Cortile di Via Vesuvio, posto al piano cantinato, facente parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra, confinante a Sud con proprietà Nord con proprietà a Ovest con terrapieno di proprietà o loro rispettivi aventi causa, e ad Est con Cortile di Via Vesuvio.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio 10 p.lla 465, sub.2, cl. 1, cat. C/2, mq 32, rendita catastale €. 69,41, catastalmente intestata per la quota di 1/1 indiviso.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato come garage/deposito.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande



giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 23), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 20/01/2015, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare

per l'immobile oggetto di stima, per la quota di 1/1, nei confronti

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato relativamente al piano terra è stato edificato con nulla osta n.18 del 1962, successivamente sempre per lo stesso fu presentato un progetto per la sopraelevazione P.E. 381/75, ma nulla risulta per quanto relativo al piano cantinato. Tuttavia lo stesso, rientrando nella tipologia: cantine e altri locali di servizio e sgombero posti al piano interrato o seminterrato, non apporta variazioni di volume all'immobile, risulta quindi superficie non residenziale (Snr) o superficie accessoria (Sa), espressa in mq ai soli fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi della L.10/1977.

Pertanto lo stesso è suscettibile di regolarizzazione, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex art. 13 L. N. 47/85).

L'oblazione da versare sarà quantificata pari al 5% del costo di costruzione, moltiplicato del doppio; tale onere deve comunque essere superiore o uguale a €. 516,00; il tutto come meglio spiegato nel riepilogo costi riportato nel seguito.



La planimetria catastale risulta anch'essa da aggiornare, in quanto si riscontrano incongruenze, nella fattispecie la realizzazione di un piccolo bagno.

I costi della regolarizzazione urbanistica e catastale comprensivi di bolli, diritti e relative spese tecniche, si quantificano in € 3.274,00 (euro tremiladuecentosettantaquattro/00) così suddivisi:

- Oneri tecnici per variazione catastale comprensivi di spese di registrazione docfa € 450,00
- Richiesta autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex art. 13 L. N. 47/85) € 850,00
- Diritti di segreteria per istruttoria pratica e marche da bollo € 200,00
- Diritti di segreteria € 180,00
- Trascrizione concessione € 294,00
- Oblazione (5% del costo di costruzione x 2: € 13.000x0,05x2) € 1.300,00

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare

Magazzino posto al piano cantinato sito in Pachino (SR) Via Municipio s.n. con accesso dal Cortile di Via Vesuvio

L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino ubicato a piano seminterrato composto da un vano di 27 mq circa oltre un piccolo w.c. di mq 2,31, con accesso dal Cortile di Via Municipio (vedi foto 1-2-3 dell'allegato 18).

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 36,90, calcolata come nella tabella di seguito riportata.



Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Mag./Garage	34,09	1	34,09	Est	Discrete
w.c.	2,81	1	2,81	/	Discrete
Totale			mq 36,90		

L'edificio ha struttura portante in muratura a tre elevazione fuori terra, con copertura in parte del tipo a solaio piano in latero-cemento ed in parte del tipo inclinato con travi in legno, tavolame e soprastante termocopertuta.

I tamponamenti esterni sono rifiniti al civile con tinteggiatura di colore celeste molto chiaro (vedi foto 1 dell'allegato 18) per quanto relativo il prospetto su Cortile di Via Vesuvio; quest'ultimo presenta in corrispondenza dei ballatoi distacco dell'intonaco e dello strato di copri ferro e necessità pertanto di un intervento di manutenzione straordinaria. Gli intonaci interni sono anch'essi definiti al civile. Il portone di ingresso è in alluminio con scuretti. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e battiscopa in ceramica. Sono presenti rivestimenti in piastrelle maiolicate sulle pareti del bagno, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di colore verde acqua marina.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono buone, tuttavia lo stesso, per quanto sopra esposto, necessita di interventi locali di manutenzione straordinaria nella fattispecie: rifacimento dei ballatoi prospicienti su Cortile di Via Vesuvio, tinteggiatura dei vani con segni di umidità, etc.. Si fa notare



che l'immobile è provvisto di una rampa di scale che lo rende comunicante all'appartamento a piano terra (F.10 p.lla 465 sub.1).

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 350,00 €/mq di superficie commerciale.



Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO TERRA</i>	<i>36,90</i>	<i>350,00</i>	<i>12.915,00</i>

$V_c = € 12.905,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 80,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 960,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 960,00 \times 0,75 = € 720,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobile per uso garage/magazzino nella zona abitata di Pachino, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 720,00 / 4,0\% = € 18.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di



entrambe le stime.

$$V_m = (\text{€}12.915,00 + \text{€}18.000,00) / 2 = \text{€}15.475,50$$

A questo valore è da decurtare l'importo di €3.274,00 circa per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

$$V = \text{€}15.475,50 - 3.274,00 = \text{€}12.201,50$$

(Euro dodicimiladuecento/50)

Unità immobiliare 3: Pachino F.10 p.lla 465 sub.3

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento posto ai piani primo e secondo, facente parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra.

Il fabbricato si trova in una zona totalmente edificata, la cui prevalente destinazione d'uso è quella residenziale, ubicato in zona "B" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 4) del vigente P.R.G. del Comune di Pachino. Tale zona comprende le aree completamente edificate ed urbanizzate. In tali zone sono ammessi gli interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni con concessione edilizia singola. La densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc/mq, mentre per lotti aventi superficie non superiore a 120 mq (90 mq lotto in oggetto), la densità fondiaria massima è di 9 mc/mq. L'altezza massima consentita è 1,5 volte la strada su cui prospetta l'immobile ed in ogni caso non superiore a 11,00 m. Piani fuori terra: massimo tre.

Confini e dati catastali.

Appartamento sito in Pachino Via Municipio n. 139, posto ai piani primo e secondo, facente parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra, confinante a Sud con proprietà _____, a Nord _____.



con proprietà _____ o loro rispettivi aventi causa, a Ovest con Via
Municipio e ad Est con Cortile di Via Vesuvio.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio
10 p.lla 465, sub.3, cl. 1, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale €. 238,60,
catastalmente intestata _____
_____ per la quota di 1/1 indiviso.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti
della procedura, risulta pervenire _____
realizzato in sopraelevazione a quello ricevuto in virtù _____
(vedi allegato 1) a rogito _____

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato, utilizzato come
residenza stabile.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate
presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande
giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla
sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 23), risulta che l'immobile
oggetto di stima, alla data del 20/01/2015, è gravato dalle seguenti formalità
di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto

_____ per l'immobile oggetto di stima, per la quota di 1/1, nei



confronti

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato relativamente al piano terra è stato edificato con nulla osta n.18 del 1962, rilasciato dal comune di Pachino, successivamente per lo stesso fu rilasciata autorizzazione di abitabilità 18/62 del 26/02/1964. Tale progetto era relativo alla realizzazione di una casa per civile abitazione composta da n.2 vani più servizi, oltre un locale rimessa. In seguito per lo stesso immobile, fu presentato progetto di sopraelevazione P.E. 381/75, il quale non risulta però presente nell'archivio tecnico comunale e pertanto privo di elaborati architettonici (vedi comunicazione del Comune di Pachino allegato 7). Per risolvere tale problema, con istanza del 26/02/2015 (vedi allegato 8), la sottoscritta ha provveduto a depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, copia delle planimetrie catastali registrate presso l'agenzia del territorio di Siracusa in data 15/09/1988 (data successiva alla presentazione del progetto mancante, 1975); tali planimetrie sono state inserite nella pratica edilizia 18/62 (l'unica attualmente presente presso UTC di Pachino) e saranno tenute in considerazione come configurazione esistente del fabbricato, per eventuali richieste di modifiche o di agibilità dell'immobile, come da Comunicazione del Comune di Pachino prot. n.6872 del 04/03/2015 (vedi allegato 9).

Alla luce di quanto sopra ogni confronto tra stato di fatto e quanto autorizzato viene pertanto ricondotto alle planimetrie catastali.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si rileva che relativamente al piano primo non è stata



effettuata alcuna modifica, tuttavia si riscontra qualche difformità con il regolamento edilizio, nella fattispecie: il vano prospiciente su via Municipio di mq 4,60 circa ed il vano interno di mq 9,10, attualmente utilizzati come camere, non sono idonee a tale uso; il primo poiché di dimensioni non sufficienti, infatti una camera singola da regolamento edilizio deve avere dimensioni minime di 9 mq, il secondo poiché non fruisce di areazione ed illuminazione naturale diretta. Pertanto si prevede l'utilizzo di tali vani come ripostiglio, locale armadi, etc., ossia vani con destinazione non abitativa (locali accessori in cui la permanenza delle persone è limitata e ben definite operazioni). Per quanto invece relativo al piano secondo, si è rilevato che una porzione di terrazzo di mq 17 circa è stato chiuso con pareti perimetrali e copertura realizzata con travi in legno, tavolame e soprastante termocopertura realizzando un ulteriore vano adibito a cucina. Tali modifiche apportano aumento di cubatura all'immobile, tuttavia non avendo il lotto esaurito del tutto la propria potenzialità edificatoria, tali modifiche sono suscettibili di regolarizzazione, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex art. 13 L. N. 47/85).

L'oblazione da versare sarà quantificata pari al 5% del costo di costruzione, moltiplicato del doppio; tale onere deve comunque essere superiore o uguale a €. 516,00; il tutto come meglio spiegato nel riepilogo costi riportato nel seguito.

La planimetria catastale relativa al piano secondo risulta da aggiornare, in quanto occorrerà inserire il nuovo vano che apporterà una variazione sia sul numero dei vani che sulla rendita catastale del bene.

I costi della regolarizzazione urbanistica e catastale comprensivi di bolli,



diritti e relative spese tecniche, si quantificano in € 2.674,00 (euro demilaseicentosestantaquattro/00) così suddivisi:

- Oneri tecnici per variazione catastale comprensivi di spese di registrazione docfa € 450,00
- Richiesta autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex art. 13 L. N. 47/85) € 850,00
- Diritti di segreteria per istruttoria pratica e marche da bollo € 200,00
- Diritti di segreteria € 180,00
- Trascrizione concessione € 294,00
- Oblazione (5% del costo di costruzione x 2 = € 7.000x0,05x2) € 700,00

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare .

*Appartamento per civile abitazione in Pachino (SR) Via Municipio n. 139
posta ai piani primo e secondo*

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato ubicato ai piani primo e secondo composto da cinque vani più accessori; piano primo: n.1 soggiorno (v. foto 3 dell' allegato 22), n.1 camere da letto (v. foto 4 dell' allegato 22), n.1 w.c. (v. foto 7 dell' allegato 22), n.2 vani da adibire a destinazione non abitativa (v. foto 5-6 dell' allegato 22) oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani e scala per l'accesso al piano secondo (v. foto 8 dell' allegato 22); piano secondo: n.1 cucina-soggiorno (v. foto 9 dell' allegato 22), n.1 cucina (v. foto 11 dell' allegato 22), n.1 w.c. (v. foto 10 dell' allegato 22), oltre terrazzino (v. foto 12 dell' allegato 22) e balcone.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di



mq 146,20, ottenuta sommando alla superficie abitativa quella dei balconi e del terrazzo moltiplicata per un coefficiente paria a 0,50 (vedi tabella di seguito riportata). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO PRIMO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Soggiorno	23,72	1	23,72	Ovest	Discrete
Letto 1	19,28	1	19,28	Est	Discrete
Rip.1	9,71	1	9,71	Est	Discrete
w.c.	5,74	1	5,74	/	Discrete
Dis.	12,07	1	12,07	/	Discrete
Rip. 2	5,87	1	5,87	/	Discrete
Balconi	10,20	0,5	5,10	/	Discrete
Totale	mq 81,49				

PIANO SECONDO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina-Sogg.	30,27	1	30,27	Ovest	Discrete
w.c.	3,56	1	3,56	/	Discrete
Dis.	3,78	1	3,78	/	Discrete
Cucina	18,08	1	18,08	/	Discrete
Balconi	5,10	0,5	2,55	/	Discrete



Terrazzo	12,94	0,5	6,47	/	Discrete
----------	-------	-----	------	---	----------

Totale	mq 64,71				
--------	-----------------	--	--	--	--

L'edificio ha struttura portante in muratura a tre elevazione fuori terra, con copertura in parte del tipo a solaio piano in latero-cemento ed in parte del tipo inclinato con travi in legno, tavolame e soprastante termocopertuta.

I tamponamenti esterni sono rifiniti al civile con piastrelle per quanto relativo al prospetto su Via Municipio (vedi foto 1 dell'allegato 22) mentre sono tinteggiati di colore celeste molto chiaro (vedi foto 2 dell'allegato 22) per quanto relativo il prospetto su Cortile di Via Vesuvio; quest'ultimo presenta in corrispondenza dei ballatoi distacco dell'intonaco e dello strato di copri ferro e necessità pertanto di un intervento di manutenzione straordinaria. Gli intonaci interni sono anch'essi definiti al civile. Il portoncino di ingresso è in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e battiscopa in ceramica.

Sono presenti rivestimenti in piastrelle maiolicate sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di colore variabile a seconda dei vani.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario) sono definiti e regolarmente allacciati alle pubbliche utenze. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma privo di certificato.

L'illuminazione, per gli ambienti muniti di finestre-portafinestra, può essere giudicata buona e, quindi, conforme all'esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento grazie all'esposizione del fabbricato sul fronte Est ed Ovest. Dal punto di vista strutturale le condizioni



dell'edificio sono buone, tuttavia lo stesso, per quanto sopra esposto, necessita di interventi locali di manutenzione straordinaria.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 500,00 €/mq di superficie commerciale per il piano primo e di 400,00 €/mq di superficie commerciale



per il piano secondo.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO PRIMO</i>	<i>81,49</i>	<i>500,00</i>	<i>40.475,00</i>
<i>PIANO SECONDO</i>	<i>64,71</i>	<i>400,00</i>	<i>25.884,00</i>

$V_c = €.66.629,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 300,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 3.600,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 3.600,00 \times 0,75 = € 2.700,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nella zona abitata di Pachino, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:



$$V_a = \text{€ } 2.700,00 / 4,0\% = \text{€ } 67.500,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (\text{€ } 70.703,50 + \text{€ } 67.500,00) / 2 = \text{€ } \underline{\underline{67.064,50}}$$

A questo valore è da decurtare l'importo di € 2.674,00 circa per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

$$V = \text{€ } 67.064,50 - 2.674,00 = \text{€ } \underline{\underline{64.390,50}}$$

(Euro sessantaquattromilatrecentonovanta/50)

Valutazione complessiva dei beni

Gli immobili stimati sono quelli di seguito elencati:

Unità immobiliare 1

Appartamento a piano terra, sito nel Comune di Pachino Via
Municipio n.139, per la quota di 1/1 indiviso;

€. 38.972,25

Unità immobiliare 2

Magazzino-deposito, sito in Pachino (SR), Via Municipio s.n.c., posto
al piano cantinato, con accesso da Cortile di Via Vesuvio, per la quota
di 1/1 indiviso

€. 12.201,50

Unità immobiliare 3

Appartamento posto ai piani primo e secondo, sito nel Comune di sito
nel Comune di Pachino Via Municipio n.139, per la quota di 1/1
indiviso;

€. 64.390,50

Il valore complessivo dei beni stimati dato dalla somma degli immobili di cui



sopra è pari a:

VAL. TOT = € 38.972,25 + € 12.201,50 + € 64.390,50 = €. 115.564,25

(Euro centoquindicimilacinquecentosessantaquattro/25).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 27/03/2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

