

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 76/2024 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Nel processo di esecuzione promosso da:

OLYMPIA SPV SRL

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 29/08/2024

Il C.T.U.
Dott. Arch. Sabrina Blundo



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo il giorno 06/05/2024 nella procedura n° 76/2024 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da OLYMPIA SPV SRL contro ██████████ per la stima dei beni pignorati.

In data 06/05/2024 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

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

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

3. PROVVEDA:

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

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

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

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



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

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

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

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

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VI. *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*



VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione 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;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

X. 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione catastale scaricata dell'archivio telematico del Sister per eseguire verifiche sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si concordato con l'Avv. Stella Messina, custode in questa procedura, la data per il sopralluogo, che è stato fissato per il giorno 23/05/2024 alle ore 16,00. In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di questa perizia dove alla presenza del custode e del proprietario ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

Dopo aver visionato i beni pignorati, il sottoscritto CTU ha provveduto alla formazione di tre lotti di vendita, così distinti:

LOTTO 1: Appartamento sito in Pachino, via Mazzini 119, piani 1 e 2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 15, p.lla 3333, sub 3, cat A/3;

LOTTO 2: Basso commerciale sito in Pachino, via Mazzini 121, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 15, p.lla 3333, sub 2 cat C/1;



Camera 2	11,5 mq	14,1 mq	2,95 m	NORD EST Porta finestra 1,30 x 2,50	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porta interna in legno tamburato
Camera 3	6 mq	7,8 mq	2,95 m	SUD OVEST finestra 1,10 x 1,50	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porta interna in legno tamburato
cucina	17,6 mq	20,2 mq	2,95 m	SUD OVEST Porta finestra 1,30 x 2,50	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porte in legno tamburato Tracce di umidità sul soffitto
corridoio	8 mq	9,6 mq	2,95 m	Senza luce diretta	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura colorata
Bagno 1	7,2 mq	8,8 mq	2,95 m	Finestra su pozzo luce	sufficiente Pavimentazione e rivestimento in ceramica Infisso in legno Porta in legno tamburato
Ripostiglio Piano 1	5,6 mq	6,4 mq	2,95 m	Senza luce diretta	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Porta in legno tamburato
camera 4	24 mq	28,3 mq	2,95 m	NORD EST 2 Porte finestre 1,30 x 2,50	In fase di ristrutturazione
Ripostiglio piano 2	7,7 mq	9 mq	2,95 m	Senza luce diretta	In fase di ristrutturazione
Bagno 2	4,7 mq	5,6 mq	2,95 m	Finestra su pozzo luce	In fase di ristrutturazione
disimpegno	5,2 mq	6,3 mq			In fase di ristrutturazione
Vano scala				Senza luce diretta	Sufficiente Scalini rivestiti in marmo

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi sufficiente.: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura colorata nelle varie stanze, gli infissi sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico sotto traccia è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; l'appartamento è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. Nell'appartamento sono installati 3 condizionatori, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

La scala di collegamento è in cemento armato, gli scalini sono rivestiti in marmo.



III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della sig.ra [REDACTED] la occupa insieme alla famiglia.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Iscrizione nn. 15170/3409 del 18/06/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/06/2007 Numero di repertorio 737/557 Notaio Guarino Nicola Sede Pachino (SR)
 - Soggetto a favore di Banco Di Sicilia S.P.A. Sede Pachino (SR) Codice fiscale 05102070827
 - Soggetto contro [REDACTED]

Immobili:

- Basso Commerciale in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub 3 cat. C1, via Mazzini n. 119 Piano T
- appartamento di tipo economico in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub.2 cat A/3, via Mazzini n. 121 P.1/2
- iscrizione nn. 230/38 del 10/01/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 07/01/2011 numero di repertorio 5493/4034 notaio Guarino Nicola sede Pachino (sr)
 - Soggetto a favore di Unicredit Societa' Per Azioni Sede Roma Codice fiscale 00348170101
 - Soggetti contro:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Immobili:

- Basso Commerciale in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub 3 cat. C1, via Mazzini n. 119 Piano T
- appartamento di tipo economico in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub.2 cat A/3, via Mazzini n. 121 P.1/2



- trascrizione nn. 5536/4362 del 20/03/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024 Numero di repertorio 824 emesso da UNEP c/o Tribunale Di Siracusa Sede Siracusa
 - Soggetto a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05256490268
 - S [REDACTED]
f [REDACTED]

Immobili:

- Basso Commerciale in Pachino (SR) Fg 15 P.Illa 3333 Sub 3 cat. C1, via Mazzini n. 119 Piano T
- appartamento di tipo economico in Pachino (SR) Fg 15 P.Illa 3333 Sub.2 cat A/3, via Mazzini n. 121 P.1/2

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
il 14/02/2007 al Numero di repertorio 90/288 Ufficio Del Registro, trascritta il 16/06/2007 ai NN. 14963/9542 devoluta per testamento notar Ali' pubblicato il 31/10/2006 e registrato a Noto il 14/11/2006 al n. 657.

Risulta trascritta in data 21/03/2024 ai nn. 5608/4423 accettazione tacita dell'eredità in morte di 1 da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente da atto Notaio Guarino Nicola Sede Pachino (SR) del 15/06/2007

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito di alla Concessione Edilizia n. 112/78 rilasciata dal Comune di Pachino il del 26/09/1979.

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati alla succitata concessione edilizia, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato esistono delle difformità che di seguito vengono elencate:

- realizzazione di due camere nell'area scoperta sovrastante l'immobile;
- modifica degli spazi interni del primo piano.



Limitatamente alle camere realizzate sul terrazzo, esse appaiono totalmente abusive e non sanabili, in quanto l'immobile ricade in zona A del PRG del Comune di Pachino, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto di interesse storico artistico o naturale. sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.

Il sottoscritto CTU ritiene quindi che le stesse debbano essere demolite al fine di riportare l'immobile alla sua consistenza originaria.

Per quanto attiene alla modifica degli spazi interni, questa comporta la presentazione una Cila tardiva in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione e la modifica planimetrica al catasto.

Da un'analisi delle succitate difformità si possono ipotizzare i seguenti importi:

- spese di demolizioni dei vani abusivi € 2.171,47;
- oneri per la presentazione della Cila al comune di Pachino:
 - € 1.000,00 la sanzione dovuta in quanto l'intervento è già realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
 - € 500,00 spese tecniche per la presentazione della pratica;
 - € 500,00 spese per aggiornamento catastale.
- oneri per la presentazione della SCA (segnalazione certificata di Agibilità) al Comune di Pachino:
 - € 1.000,00 per onorario al tecnico;
 - € 2.000,00 lavori di adeguamento impianto elettrico;
 - € 500,00 per compenso al tecnico abilitato alla redazione del Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008
 - € 50,00 per pagamento dei diritti Comune di Pachino per presentazione SCA.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica **G** come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE



La valutazione dell'immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima: il criterio di stima del Valore di Mercato e il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Dalla media dei due valori calcolati si ottiene il valore stimato dell'immobile.

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO definito come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	725,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	591,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	545,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo economico (Anno 2023 semestre 2)	Min 455,00 €/mq Max 670,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio
valore medio : 591,40 €/mq

Consideriamo la superficie catastale pari a 137 mq,

Il valore dell'immobile sarà

$$\text{mq } 137 \times 591,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.022,00$$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.



Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: scadente	0,80
Zona: centrale	1,20
Tipologia: appartamento	1,00
Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: scadenti	0,80
Orientamento: ottimo	1,20

$$V_x = \text{PRZ medio} * \prod k_j$$

$$\text{valore} = \text{€/mq } 591,40 \times 0,97 = \text{€/mq } 573,66$$

$$\text{valore complessivo: } 137 \text{ mq} \times 573,66 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.591,00$$

- La stima per capitalizzazione dei redditi é l' operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il procedimento di stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi si basa su cinque punti:

1. Esame dei fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile;
2. Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona;
3. Determinazione delle spese medie annue (S);
4. Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V);

La capitalizzazione V del reddito medio annuo sarà dato da:

$$V = (R - S) / r$$

Considerando:

il Valore di locazione pari a 2,00 €/mq x mese (valore pubblicati sull'Osservatorio del mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico ricadenti in quella specifica zona di zona di Pachino) da cui deriva un reddito medio annuo R pari a € 3.288,00;

le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari all'8% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari circa al 4% di R, la



quota annua di ammortamento pari al 3% di R, e le imposizioni fiscali annue pari al 12% di R;

si avrà a fronte di un Reddito lordo medio annuo $R = € 3.288,00$, una Spesa media annua pari al 27% di R

$$S = 887,76 €$$

Considerando un valore di capitalizzazione pari al 3%, si otterrà

$$V = (3.288,00 - 887,76) / 0.03 = 80.000 €$$

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 79.299,50

Il Valore dell'immobile ottenuto **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai eventuali costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica ;

Nello specifico:

- spese per la demolizione dei vani abusivi, stimate pari ad € **2.171,47**, come da seguente computo metrico:

Computo metrico estimativo dei lavori di messa in ripristino dello stato originario				
Art. dell'elenco del prezzario regione Sicilia	Oggetto della misura	quantità	Prezzo unitario	totale
1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale,..... Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m ³ vuoto per pieno	18,7 mc	€/mc 17,54	€ 328,00
NP1	Oneri alla discarica	9,3 tonn	€ 15/ton	€ 139,50
Ripresa parti originarie				
05.01.10.002	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate ... collocato all'esterno degli edifici	18,7 mq	€ 16,83/mq	€ 314,72
12.1.01	Fornitura e posa in opera di spianata di	18,7 mq	€ 9,01/mq	€ 168,50



	malta, in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, con malta fine			
12.1.6	Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con membrana membrana bituminosa a base di bitume distillato e copolimeri poliolefinici "metallocene"	18,7 mq	€ 24,73/mq	€ 462,45
5.1.4	Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione con piastrelle di grès da 7,5x15 cm, spessore 8 mm a superficie liscia	18,7 mq	€ 40,55/mq	€ 758,30
TOTALE				€ 2.171,47

- spese per la regolarizzazione urbanistica **€ 1.500,00**
 - spese per aggiornamento catastale **€ 500,00**
 - spese per la segnalazione certificata di Agibilità **€ 3.550,00**
- per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 7.721,47

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

€ 79.299,50 - € 7.721,47 = € 71.578,03

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Portopalo di Pachino , Via Mazzini n.119 è pari a € 71.578,03

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.



LOTTO 2

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un basso commerciale, sito a Pachino, via Mazzini 121.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Pachino, al foglio 15, particella 3333, sub: sub 2, categoria C/1, posto al piano terra con una rendita di € 1.197,51, in testa in testa alla ditta: [REDACTED]
[REDACTED]

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato si trova al piano terra di un edifici residenziale indipendente di tre elevazioni fuori terra. L'edificio sorge in una zona centrale di Pachino, un'area che ha un carattere prevalentemente residenziale. L'area è dotata quindi di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile oggetto del pignoramento è un basso, in passato ad uso commerciale, oggi è adibito ad uso abitativo. E' composto da un ambiente unico soggiorno cucina, un bagno e da due camere da letto che però sono escluse dalla presente perizia poiché appartenente ad un altro cespite.

La superficie commerciale dell'immobile censito al catasto al fg. 15 p.lla 3333 sub 2 cat. C/1, è 59 mq con un'altezza interna utile è pari a 3,45 m.

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali; Balconi, terrazzi, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono computati nella misura del del 30%, fino a mq. 25;

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi buono: pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura colorata nelle varie stanze, gli infissi sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico sotto traccia è funzionante; il basso è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. Nel locale è installato un condizionatore, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.



La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della sig.ra [REDACTED]

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Iscrizione nn. 15170/3409 del 18/06/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/06/2007 Numero di repertorio 737/557 Notaio Guarino Nicola Sede Pachino (SR)
 - Soggetto a favore di Banco Di Sicilia S.P.A. Sede Pachino (SR) Codice fiscale 05102070827

- [REDACTED]

Immobili:

- Basso Commerciale in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub 3 cat. C1, via Mazzini n. 119 Piano T
- appartamento di tipo economico in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub.2 cat A/3, via Mazzini n. 121 P.1/2
- iscrizione nn. 230/38 del 10/01/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 07/01/2011 numero di repertorio 5493/4034 notaio Guarino Nicola sede Pachino (sr)
 - Soggetto a favore di Unicredit Societa' Per Azioni Sede Roma Codice fiscale 00348170101
 - Soggetti contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Immobili:

- Basso Commerciale in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub 3 cat. C1, via Mazzini n. 119 Piano T



- appartamento di tipo economico in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub.2 cat A/3, via Mazzini n. 121 P.1/2
- trascrizione nn. 5536/4362 del 20/03/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024 Numero di repertorio 824 emesso da UNEP c/o Tribunale Di Siracusa Sede Siracusa
 - Soggetto a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05256490268

- [REDACTED]

Immobili:

- Basso Commerciale in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub 3 cat. C1, via Mazzini n. 119 Piano T
- appartamento di tipo economico in Pachino (SR) Fg 15 P.IIa 3333 Sub.2 cat A/3, via Mazzini n. 121 P.1/2

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata il 14/02/2007 al Numero di repertorio 90/288 Ufficio Del Registro, trascritta il 16/06/2007 ai NN. 14963/9542 devoluta per testamento notar Ali' pubblicato il 31/10/2006 e registrato a Noto il 14/11/2006 al n. 657.

Risulta trascritta in data 21/03/2024 ai nn. 5608/4423 accettazione tacita dell'eredità in morte di 1 da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente da atto Notaio Guarino Nicola Sede Pachino (SR) del 15/06/2007

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito di alla Concessione Edilizia n. 112/78 rilasciata dal Comune di Pachino il del 26/09/1979; risulta in possesso del certificato di AGIBILITA' n. 162/07.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



L'immobile è di classe energetica **G** come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

La valutazione dell'immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima: il criterio di stima del Valore di Mercato e il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Dalla media dei due valori calcolati si ottiene il valore stimato dell'immobile.

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO definito come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

7. esame dell'immobile
8. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
9. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
10. impostazione risoluzione della proporzione di stima
11. determinazione del valore normale dell'immobile
12. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	786,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	850,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	1.186,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Negozi (Anno 2023 semestre 2)	Min 850,00 €/mq Max 1.250,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 995,00 €/mq

Consideriamo la superficie catastale pari a 59 mq,



Il valore dell'immobile sarà

$$\text{mq } 59 \times 978,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.705,00$$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: buono	1,00
Zona: centrale	1,20
Tipologia: negozio	1,00
Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: sufficienti	1,00
Orientamento: sufficiente	1,00

$$V_x = \text{PRZ medio} * \prod k_j$$

$$\text{valore} = \text{€/mq } 978,50 \times 1,00 = \text{€/mq } 978,50$$

$$\text{valore complessivo: mq } 59 \times 978,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.731,5$$

- La stima per capitalizzazione dei redditi é l' operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il procedimento di stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi si basa su cinque punti:

6. Esame dei fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile;
7. Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona;
8. Determinazione delle spese medie annue (S);
9. Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
10. Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V);

La capitalizzazione V del reddito medio annuo sarà dato da:

$$V = (R-S)/r$$

Considerando:

il Valore di locazione pari a 6,70 €/mq x mese (valore pubblicati sull'Osservatorio del mercato immobiliare per i negozi ricadenti in quella specifica zona di zona di Pachino) da cui deriva un reddito medio annuo R pari a € 4.743,60;



le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari all'8% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari circa al 4% di R, la quota annua di ammortamento pari al 3% di R, le imposizioni fiscali annue pari al 26% di R;

si avrà a fronte di un Reddito lordo medio annuo $R = € 4.743,6$, una Spesa media annua pari al 41% di R

$$S = 1.944,90 €$$

Considerando un valore di capitalizzazione pari al 4%, si otterrà

$$V = (4.743,60 - 1.944,90) / 0,04 = 69.967,50 €$$

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 64.336,25

Il Valore di Mercato dell'immobile ottenuto **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai eventuali costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica ;

Nello specifico:

- spese per chiusura vani delle porte, stimate pari ad **€ 500,00**

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$$64.336,25 - € 500,00 = € 63.836,25$$

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Portopalo di Pachino , Via Mazzini n.121, piano terra, è pari a 63.836,25

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.



ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;
- all 2. Documentazione fotografica LOTTO 1;
- all 3. Documentazione fotografica LOTTO 2;
- all 4. Copia elaborato planimetrico LOTTO 1;
- all 5. Copia elaborato planimetrico LOTTO 2;
- all 6. Planimetria catastale LOTTO 1;
- all 7. Planimetria catastale LOTTO 2;
- all 8. Visura storica LOTTO 1;
- all 9. Visura storica LOTTO 2;
- all 10. Ispezione ipotecaria LOTTO 1;
- all 11. Ispezione ipotecaria LOTTO 2;
- all 12. Copia autorizzazione edilizia;
- all 13. Copia certificato di agibilità LOTTO 2;
- all 14. Attestato di prestazione energetica LOTTO 1;
- all 15. Attestato di prestazione energetica LOTTO 2;
- all 16. Invio perizia alle parti;
- all 17. Schema di parcella.

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 29/08/2024

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo

