

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott.ssa Cultrera Concita, relativa alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 140/2018 del Reg. Es. Imm. promossa dalla contro il sig.

PREMESSA

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, residente a Noto (SR) in via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P.IVA 01753440898), è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera, per l'Esecuzione Immobiliare promossa dalla

..... in persona del rappresentante legale pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv., contro il sig., residente in dello stesso Comune.

Il giorno 29/08/2018, davanti alla Funzionaria di Cancelleria Marzia Cosenza, il sottoscritto C.T.U., prestando regolare giuramento di rito, è stato incaricato di redigere la relazione di stima e di depositarla telematicamente in Cancelleria, inviandone copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza.

I **quesiti** ai quali si richiede di rispondere sono i seguenti:

- 1) **CONTROLLI** l'esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. 2 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;



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;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- 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 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;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); 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 civili 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 condominiali 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'art. 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'art. 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 art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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'art. 136, co. 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'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'istallazione 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 informazione 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 dal 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;
- IX. nel caso della 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;
- 5) ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;



- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
- 6) DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo a posta ordinaria);
- 7) INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accertamenti svolti presso i pubblici uffici

In via preliminare allo svolgimento del mandato si è svolta la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali storiche dell'immobile, l'estratto di mappa e la planimetria, così da individuare esattamente il bene pignorato.

Tramite richiesta prot. n. del presentata presso l'Ufficio Territoriale di Noto dell'Agenzia delle Entrate, sono stati effettuati ulteriori



accertamenti per l'immobile in esame, per verificare la presenza di eventuali contratti di affitto/locazione registrati con data antecedente al pignoramento.

È stata inoltre acquisita la copia dell'atto di provenienza del bene pignorato (compravendita del 30/09/2002, rep. n° , fasc. n° , trascritta in data 02/10/2002 ai n.ri .), prodotta dall'esecutato durante il sopralluogo.

Con istanza del , protocollo n° , presentata presso il Comune di Pachino, il sottoscritto ha richiesto una ricerca in archivio volta ad accertare la regolarità urbanistico-edilizia dell'abitazione pignorata, ottenendo risposta dall'U.T.C. in data 26/10/2018.

QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La relazione ipo-catastale del 07/05/2018, rilasciata ai sensi della Legge n. 302/1998 dal dott. , notaio con studio in Pavia, attesta la proprietà dell'immobile del sig. , nonché le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, per cui la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali a mezzo PEC alle parti costituite e tramite lettere raccomandate inviate sia all'indirizzo di residenza che al domicilio del debitore. Tuttavia, tali lettere non sono pervenute al destinatario, per il fatto che questi non abita più presso la residenza specificata; inoltre, il domicilio riportato sulla notifica dell'atto di precetto risultava insufficiente, trattandosi di una contrada. Pertanto, dopo aver assunto maggiori informazioni dal vicinato, il sottoscritto ha rintracciato personalmente il debitore, consegnandogli a mano la lettera di convocazione. Il sopralluogo è stato quindi fissato per il 12/10/2018 alle ore 09:00. Si allegano alla presente relazione le ricevute di avvenuto invio e le relative prove di consegna.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il **giorno del sopralluogo**, come stabilito nella lettera di convocazione delle parti, il sottoscritto si è recato puntuale a Pachino in via Cavour n° 194, presso



l'immobile da stimare, nonché luogo dell'appuntamento. Riscontrata la sola presenza del sig. _____, il sottoscritto, completate le operazioni preliminari, ha potuto verificare lo stato dei luoghi, rilevando tutti gli elementi tecnico-economici necessari alla redigenda relazione e provvedendo ad appuntarli su fogli separati.

Al fine di comprovare quanto rilevato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente numerate e corredate di didascalia, sono state incluse nella presente relazione.

Le operazioni peritali sono state portate a termine il giorno stesso, con chiusura del verbale alle ore 09:55.

QUESITO 3: Identificazione beni pignorati e verifica conformità catastale

Con atto di pignoramento immobiliare, l'Ufficiale Giudiziario dott. Carmelo Sortino, funzionario U.N.E.P. del Tribunale Civile di Siracusa, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, su istanza dell'avv. _____, il seguente bene intestato al signor

- _____ con quota di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA	UBICAZIONE
fabbricati	Pachino	15	6407	7	A/3	3	5,5 vani	95 m ²	€ 340,86	via Cavour, 130 (oggi 194)

In **Catasto Terreni**, l'attuale particella 6407 del foglio 15 di Pachino, area di sedime dell'immobile pignorato, riporta una superficie nominale di 110 m², che deriva dall'originaria particella 192 del foglio 16 di detto Comune, per allineamento mappe e modifica d'identificativo del 21/11/2006 prot. n. SR0127791.

Per quanto riguarda la situazione in **Catasto Fabbricati**, la visura storica riporta correttamente l'ultimo passaggio di proprietà: l'immobile proviene dalla _____, tramite Atto di Compravendita del 30/09/2002 a rogito del notaio Giovanni Battista con studio in Noto.

La **categoria catastale** indicata in visura (A/3 abitazione di tipo economico) corrisponde a quella rilevata in fase di sopralluogo, anche se attualmente l'immobile non presenta caratteristiche tecnologiche o rifiniture esattamente adeguate alla classe di appartenenza, necessitando di un intervento di



ristrutturazione totale, con rinnovo completo degli impianti primari.

L'**indirizzo** dell'unità immobiliare non risulta aggiornato, in quanto riporta ancora il civico 130 di Via Cavour, mentre l'attuale numero è 194; inoltre, il piano dell'unità immobiliare è il 1° e non quello erroneamente indicato (P.T.), che probabilmente si riferiva all'ingresso secondario dal cortile di Via S. Rabito. Occorre pertanto presentare una variazione toponomastica per aggiornare tali dati.

L'ultima **planimetria catastale** in atti, presentata mediante variazione per "Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione" del 17/09/2002, corrisponde allo stato dei luoghi, tranne per una leggera difformità data dal tamponamento della finestra del soggiorno che si affaccia su via S. Rabito; si fa notare, comunque, che la chiusura di tale finestra non è avvenuta solo sull'abitazione oggetto di pignoramento, ma anche sulle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, così da avere un prospetto coerente. La modifica apportata all'immobile è stata riportata dal sottoscritto su apposita scheda e predisposta per l'eventuale introduzione, mediante pratica catastale Docfa per "esatta rappresentazione grafica". La planimetria corretta potrà essere quindi celermente presentata dal sottoscritto C.T.U., o altro tecnico abilitato, qualora ritenuto necessario ai fini del decreto di trasferimento.

Formazione dei lotti

Analizzando preliminarmente le caratteristiche del fondo in esame, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario suddividere il bene pignorato in lotti, in quanto non sussistono condizioni tali da giustificare la formazione.

QUESITO 4: Relazione di stima per singoli lotti

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati in campo, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

LOTTO 1 (lotto unico)

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto unico oggetto di stima è costituito da un'**abitazione di tipo economico** (categ. A/3), con superficie catastale di m² 95 (m² 93 escluse aree



scoperte), sita in via Cavour n° 130 (oggi civico 194) a Pachino.

Il bene risulta censito in Catasto come segue:

N.	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA	UBICAZIONE
1	fabbricati	15	6407	7	A/3 (abitazione popolare)	3	5,5 vani	95 m ² (93 m ² escluse aree scoperte)	€ 340,86	via Cavour, 130 (oggi 194).

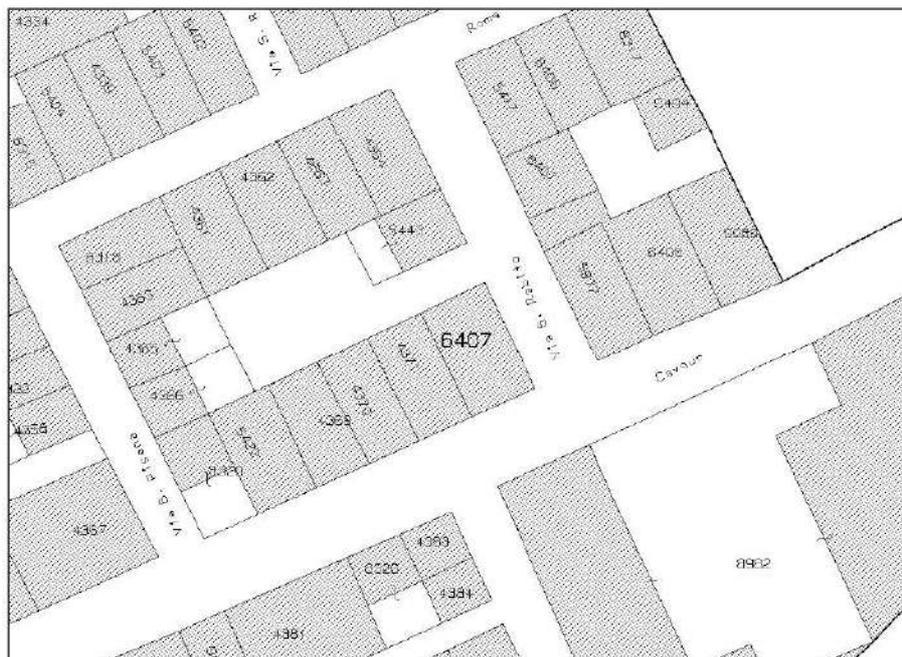
Ubicazione e confini

L'immobile pignorato risulta ubicato nella zona urbana di Pachino, Comune della provincia di Siracusa che conta 22.200 abitanti circa, più precisamente in una fascia residenziale periferica posta a 600 m ad Est dal centro storico della città.

Si riporta di seguito il segnaposto e le relative coordinate GPS:

<https://goo.gl/maps/HGN9qPYxrPM2>

- latitudine 36°43'01.3"N
- longitudine 15°05'50.4"E



Stralcio del Foglio di Mappa catastale n. 15 di Pachino.

L'Estratto di Mappa e l'ortofoto satellitare allegati evidenziano il perimetro del lotto, la cui forma è pressoché regolare ed assimilabile ad un rettangolo. Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è possibile stabilire che il lotto confina:



- a **Nord-Est** con la strada comunale denominata Via S. Rabito;
- a **Nord-Ovest** con il cortile di via S. Rabito, indicato via Roma sull'atto ed erroneamente via Municipio sulla planimetria;
- a **Sud-Ovest** con il mappale 4371, intestato a terzi;
- a **Sud-Est** con la strada comunale denominata Via Cavour.

Il fabbricato presenta pertanto un solo lato in aderenza agli edifici circostanti, mentre gli altri tre risultano liberi, in quanto confinanti con le pubbliche vie.

Si accede all'immobile sia dalla strada comunale via Cavour, attraverso un portone in legno al civico 194 (ingresso principale), sia dal cortile di via S. Rabito (ingresso secondario).

Descrizione dei beni e degli accessori

La tipologia costruttiva dell'edificio è quella tipica dell'epoca di costruzione (presumibilmente anni '50), con muratura portante dello spessore di cm 50, realizzata con blocchi di pietra calcarea, tramezzature interne in muratura di laterizi forati, solaio di tipo misto in laterocemento. La costruzione, nella sua intera consistenza, si sviluppa su cinque piani fuori terra ed è composta da un garage a pian terreno (civico 196), da n. 3 abitazioni, rispettivamente situate ai piani primo, secondo e terzo; al piano quarto, infine, è presente la terrazza, su cui insiste il torrino copriscala dell'edificio. Si accede alle tre unità abitative per mezzo del vano scala (bene non censibile comune a tutti i subalterni) con ingresso da via Cavour n° 194.

L'abitazione oggetto di pignoramento si articola su un unico piano fuori terra (piano 1°) e possiede una superficie lorda complessiva di m² 93, con area utile, al netto della muratura, pari a m² 74. La planimetria catastale evidenzia la sagoma dell'immobile e la suddivisione degli spazi interni: l'ambiente principale comprende n. 2 camere da letto con sup. utile rispettivamente di m² 10,35 e m² 10,10; una cucina/sala da pranzo di m² 16,30; un bagno della sup. utile pari a m² 2,90; un soggiorno di m² 20,50. Le camere e i servizi vengono disimpegnate da un breve corridoio centrale di m² 5,60, comunicante con la scala comune, e dal disimpegno d'ingresso secondario (in planimetria indicato ripostiglio), che ha una superficie calpestabile di m² 7,90. L'altezza utile dei locali risulta notevole, pari a m 3,50.

La pavimentazione interna non risulta omogenea, essendo realizzata in parte con piastrelle ceramiche e in parte con mattonelle in scagliette di marmo.



Tutte le pareti della casa sono intonacate e tinteggiate; tuttavia, l'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria: sono infatti evidenti fenomeni di ossidazione del ferro, soprattutto a carico del balcone, spaccature e distacchi dell'intonaco e della pittura, sia internamente che esternamente su tutte le facciate dell'edificio (vedasi allegato fotografico).

Le porte sono in legno verniciato, di fattura non recente, mentre gli infissi, sempre in legno, presentano vetri singoli. Sia per le porte che per gli infissi è necessario un completo intervento di restauro o sostituzione.

Gli impianti elettrico, idrico, fognario e tv sono presenti, ma anch'essi da rinnovare integralmente, con l'aggiunta, fra l'altro, dell'impianto di climatizzazione, che allo stato attuale risulta assente; anche l'acqua calda sanitaria è attualmente sospesa, in quanto affidata ad un boiler elettrico guasto. In occasione della necessaria ristrutturazione, è inoltre consigliabile, in un'ottica di miglioramento dei comfort abitativi e dell'efficienza energetica, la coibentazione delle strutture opache verticali (così detto cappotto interno o esterno) e l'adozione di involucri trasparenti a taglio termico.

È possibile affermare che l'intero edificio non presenta evidenti anomalie o vizi costruttivi; nel complesso però mostra un notevole stato di abbandono, con conseguenti gravi carenze sotto il profilo conservativo e manutentivo.

Segue la tabella di calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

BENE A	SUP. UTILE (m ²)	SUP. LORDA (m ²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m²)
Vani principali ed accessori diretti (abitazione)	73,65	93,00	1,00	93,00
Pertinenze esclusive di servizio* (loc. accessori)	-	-	0,50 (comunic. con vani princ. e acc. dir.)	-
			0,25 (non comunic. con vani princ./acc. dir.)	-
Pertinenze esclusive di ornamento** comunic. con vani princ. e acc. dir. (balcone)	6,60	7,50	0,30 (fino a 25 m ²)	2,25
			0,10 (quota eccedente 25 m ²)	-
Pertinenze esclusive di ornamento** non comunic. con vani princ. e acc. dir.	-	-	0,15 (fino a 25 m ²)	-
			0,05 (quota eccedente 25 m ²)	-



Aree scoperte e assimilabili esclusive***	-	-	0,10 (fino alla sup. dei vani princ. e acc. dir.)	-
			0,02 (quota eccedente)	-
TOTALE	80,25 (80 in cifra tonda)	100,50 (100 in cifra tonda)	-	95,25 (95 in cifra tonda)

* cantine, posti auto, box, etc.; ** terrazze, balconi, verande, tettoie, etc.; *** giardini, parchi, etc.

Nota: le superfici commerciali riportate in tabella vengono ottenute – secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – considerando la superficie interna al lordo delle tramezzature, più la superficie dei muri perimetrali, questi ultimi per metà se in comune con altri fabbricati, per intero se di proprietà esclusiva; il vano scala, se presente, viene computato nella misura della sua proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Stato di possesso degli immobili

Attraverso l'indagine effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Noto, Direzione Provinciale di Siracusa, è stato possibile accertare che non risultano contratti di alcun tipo registrati in data antecedente al pignoramento (vedasi l'allegata risposta del funzionario dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 122319 del 25/10/2018). L'abitazione non risulta occupata, ma utilizzata solo saltuariamente dall'esecutato e dagli altri membri della sua famiglia, che attualmente abitano altrove, necessitando l'immobile, come descritto, di interventi di manutenzione.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, delle visure catastali storiche acquisite dal sottoscritto e della relazione ipocatastale depositata in cancelleria, redatta dal dott. Antonio Trotta, notaio con studio in Pavia, si desume che, relativamente all'immobile che costituisce il presente lotto, esistono le seguenti formalità, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che saranno comunque cancellate in caso di ordinanza di assegnazione del bene:

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, iscritta in data 02/10/2002 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. _____, a favore della _____ con sede in Genova, C.F. _____, contro il sig. _____, per la quota di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile pignorato;



- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 11/11/2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. , a favore di , con sede in Palermo, contro il sig. per la quota di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile pignorato;
- **pignoramento immobiliare** trascritto in data 09/04/2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. , a favore di , contro il sig. , per la quota di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile pignorato.

Destinazione della zona

Secondo il vigente *Piano Regolatore Generale* di Pachino, la particella 6407 del foglio di mappa 15 del suddetto Comune ricade interamente in "ZONA B", corrispondente ad aree di territorio ormai interamente edificate ed urbanizzate, facenti parte dell'abitato esistente nel centro urbano di Pachino.

Le ZONE B comprendono le aree, ai sensi dell'Art. 2 del DM 1444/1968, a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.



Stralcio P.R.G. di Pachino – Zonizzazione.



In zona B sono consentite le seguenti destinazioni: residenza; servizi sociali di pubblica utilità; associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione; istituzioni pubbliche statali e rappresentative; attrezzature a carattere religioso; ristoranti, bar, locali di divertimento; artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente (qualora la sup. utile esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 m² è ammesso l'ampliamento sino a tale valore; commercio a dettaglio; teatri e cinematografi; uffici pubblici e privati, studi professionali; alberghi e pensioni; garages di uso pubblico. In queste zone il P.P.R. si attua per intervento diretto mediante singola concessione. Con il programma pluriennale di attuazione potranno essere vincolate in questa zona comparti da sottoporre ad intervento preventivo, per ristrutturazione pubblica o privata.

Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.

La densità edilizia fondiaria massima sarà di m³/m² 5,00. I lotti interclusi possono venire così utilizzati a scopo residenziale:

- per lotti aventi una superficie non superiore a 120 m² la densità massima sarà di m³/m² 9,00 e l'altezza massima di m 11,00;
- per lotti aventi una superficie superiore a 120 m² e non superiore a m² 200 il volume massimo consentito è di 1.000 m³, fermo restando l'altezza massima di m 11,00;
- singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a m² 1.000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, è consentito il solo mantenimento delle tipologie esistenti; previa demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10. Distanza minima dai confini, aderenza, nel caso di distacco non inferiore a m. 10 dalle costruzioni. Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11. La larghezza della strada va misurata dal fronte del fabbricato (anche se arretrato rispetto all'allineamento stradale) al ciglio opposto. Piani fuori terra massimo tre.



Per ulteriori approfondimenti, si consiglia una consultazione integrale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Pachino, disponibile in rete al seguente indirizzo:

<http://www.zonasud.org/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/134>

Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico

Con istanza del [redacted] prot. [redacted], il sottoscritto C.T.U. chiedeva all'Ufficio competente del Comune di Pachino di effettuare un'accurata indagine per il fabbricato oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'esistenza di permessi o concessioni edilizie e relativi progetti approvati. Come riferito nella lettera di risposta da parte dell'Ufficio (prot. [redacted] del [redacted]), con i dati forniti per la ricerca non risultano rilasciati certificati di agibilità, licenze, concessioni edilizie o pratiche di concessioni in sanatoria.

L'approfondimento delle ricerche nell'archivio cartaceo meno recente ha però evidenziato l'esistenza di un **Progetto del 28/02/1951**, riferito alla costruzione di un'abitazione in via Cavour, approvato dal Sindaco pro-tempore e rilasciato al sig. [redacted]. Tale nominativo, come riportato nella relazione notarile, corrisponderebbe al precedente proprietario dell'immobile; la sagoma del fabbricato lato cortile appare però diversa e la disposizione interna degli ambienti risulta speculare rispetto allo stato dei luoghi. Non è quindi possibile affermare con certezza se il progetto rinvenuto si riferisca effettivamente all'immobile pignorato. Resta il fatto che alcuni particolari costruttivi del progetto richiamano il fabbricato oggetto di stima, potendosi trattare di un disegno iniziale dell'immobile, la cui variante non è stata rinvenuta.

In merito alla **data di costruzione del fabbricato**, la parte venditrice dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000, sotto sua personale responsabilità, che i lavori di costruzione del fabbricato di cui è parte quanto compravenduto sono iniziati in data anteriore allo 01/09/1967.

Sebbene non sia stata ottenuta alcuna notizia certa relativamente all'autorizzazione e costruzione dell'edificio sui registri comunali, l'immobile è da ritenersi comunque regolare dal punto di vista edilizio, in quanto realizzato in data antecedente allo 01 settembre 1967, data di introduzione dell'obbligo di ottenere la licenza edilizia per immobili siti al di fuori dei centri abitati: il fabbricato fu costruito infatti in una zona all'epoca periferica di Pachino.



Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Secondo quanto appreso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, tramite comunicazione del 22/10/2018, prot. 35058, sulla base delle ricerche effettuate in archivio, non è stato mai rilasciato alcun permesso di agibilità/abitabilità per il lotto in esame. Pertanto, si ritiene opportuno quantificare i costi al fine di ottenere tale autorizzazione:

✓ Onorario del tecnico =	€ 900,00 +
✓ Ispezione da parte dell'ufficio competente =	€ 70,00 +
✓ Diritti di segreteria =	€ 70,00 +
✓ Marche da bollo (€ 16,00 x 2) =	€ 32,00 =
Totale	€ 1.072,00

Tale somma (**C_{da}**) costituisce un onere a carico dell'eventuale acquirente e verrà quindi decurtata dal valore complessivo del lotto.

Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Secondo la normativa vigente, l'attestazione di certificazione o prestazione energetica risulta necessaria per la compravendita di edifici con destinazione d'uso assimilabile a quella del lotto in esame, pena l'applicazione di gravi sanzioni a carico del responsabile della vendita. Per tal motivo il sottoscritto C.T.U., dopo aver interpellato i proprietari dell'immobile in merito all'esistenza di A.P.E. in corso di validità e dopo aver interrogato il database del Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, in entrambi i casi con esito negativo, ha provveduto a redigere personalmente l'A.P.E., in qualità di tecnico iscritto con numero 15169 all'elenco regionale dei soggetti certificatori. L'attestato è stato approntato sulla base degli elementi tecnici rilevati durante il sopralluogo ed elaborato con software certificato.

Secondo l'analisi effettuata, l'edificio rientra nella classe energetica D, con una Prestazione Energetica globale (EPgl) pari a 142,40 kWh/m² anno. Realizzando gli interventi raccomandati nell'attestazione (coibentazione delle strutture opache rivolte verso l'esterno e installazione impianto di climatizzazione), il fabbricato potrebbe migliorare l'efficienza energetica (PEgl= 73,50 kWh/m² anno), passando alla classe A1.

Dopo avervi apposto la firma digitale, il documento generato è stato



trasMESSO al Dipartimento Energia della Regione Siciliana; la procedura di caricamento dell'A.P.E. nel Catasto Energetico Fabbricati si è conclusa in data 12/10/2018, con assegnazione del codice identificativo n° 537592.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione dell'immobile che costituisce il lotto unico di vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il procedimento della stima sintetica per comparazione. Tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali, quali l'esistenza di un mercato relativamente attivo per immobili simili ai beni da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

Attraverso un'attenta indagine di mercato effettuata personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio di Pachino e la conoscenza di recenti valori di compravendita non mediati, è stato possibile acquisire i prezzi di vendita per immobili simili all'abitazione oggetto di stima. Si riporta di seguito la tabella degli immobili comparabili.

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE (m ²)	PREZZO DI MERCATO (V)
A	70	€ 75.000,00
B	150	€ 145.000,00
C	232	€ 195.000,00
D	143	€ 165.000,00
E	94	€ 155.000,00
F	85	€ 75.000,00
G	101	€ 115.000,00
H	120	€ 125.000,00
I	135	€ 135.000,00
totale	1.130	€ 1.185.000,00

Il valore dell'abitazione si ottiene dalla seguente proporzione $V_0 : \sum V = m^2 : \sum m^2$;
da cui deriva $V_0 = \sum V / \sum m^2 * m^2$

Sostituendo i dati nell'equazione, compresa la superficie commerciale dell'immobile (95 m²), calcolata come da tabella a pag. 13-14, si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del bene secondo il criterio della comparazione:

$$V_0 = € 1.185.000,00 / m^2 1.130 * m^2 95 = \mathbf{€ 99.623,89}$$

(Valore unitario = €/m² € 1.048,67)



Al valore ordinario (V_o) di cui sopra bisogna apportare necessariamente degli adeguamenti (tramite coefficienti di merito) per i seguenti motivi: il valore dell'immobile risente positivamente dell'ubicazione in zona semicentrale di Pachino (coeff. 1,02); positivi risultano anche luminosità e orientamento (coeff. 1,02); per contro, come già esposto nel paragrafo descrittivo della presente relazione, l'immobile necessita di importanti interventi di ristrutturazione e, allo stato attuale, presenta caratteristiche e rifiniture al di sotto della media (coeff. 0,90); insufficienti risultano i servizi igienici (coeff. 0,95) e i pochi impianti esistenti (coeff. 0,95), sicuramente da adeguare e/o sostituire; la coibentazione del locale è scarsa (coeff. 0,94); l'abitazione, inoltre, è posta al primo piano (coeff. 0,98), e anche se possiede accesso indipendente dal cortile di via S. Rabito, presenta delle parti comuni (vano scala, ingresso principale) con le altre unità abitative dell'edificio (coeff. 1,00); infine, l'età della costruzione (circa 60-70 anni) implica punti di demerito, in quanto lo stato di conservazione non è per nulla ottimale (coeff. 0,80).

Tenuto conto di tutti i fattori, sia positivi che negativi, si ritiene di dover apportare le relative aggiunte e detrazioni, nel complesso quantificabili al -38%, in osservanza al principio dell'ordinarietà:

$$V_{\pm\text{adeg.}} = (V_o - 38\%);$$

$$V_{\pm\text{adeg.}} = (\text{€ } 99.623,89 - 38\%) = \text{€ } 61.766,81$$

Infine, dal valore ottenuto bisognerà decurtare ulteriori voci di costo, fra cui l'onorario di un tecnico abilitato per l'ottenimento della Dichiarazione di Agibilità, già quantificato a pag. 17-18 ($C_{da} = \text{€ } 1.072,00$);

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile (V) sarà pari a:

$$V = V_{\text{adeg.}} - C_{da} =$$

$$V = \text{€ } 61.766,81 - 1.072,00 = \text{€ } 60.694,81.$$



CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Cultrera Concita, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto il bene pignorato, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riportato:

LOTTO UNICO (via Cavour n° 194, Pachino) composto da:

- Abitazione a piano 1°.

Superf. commerciale complessiva **m² 95,00** (tab. di calcolo a pag. 13-14).

Valore ordinario del lotto	€ 99.623,89
	(valore unitario = €/m ² € 1.048,67)
Adeguamenti (-38%)	- € 37.857,08
Valore complessivo del lotto	€ 61.766,81
	in cifra tonda € 62.000,00
	(valore unitario = €/m ² 652,63)
Costo pratica Dichiarazione di Agibilità	- € 1.072,00
Valore complessivo al netto dei costi	€ 60.694,81
	in cifra tonda € 61.000,00
	(valore unitario = €/m ² € 642,11)

Noto, 29/10/2018

Il C.T.U.
Dott. Agronomo
Carmelo Speranza

