



David Bono
Agronomo

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedimento N° 220/2017 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U. Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera, a seguito del decreto emesso in data 09.09.2017 alla procedura di cui in oggetto, nominava il sottoscritto Dott. Agr. David Bono nella qualità di esperto estimatore.

Il dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della prov. di Siracusa al n.373 accettava l'incarico con giuramento di rito del 28.04.2017 e indi provvedeva ad espletare il mandato di seguito riportato:





David Bono
Agronomo

Mandato del giudice

il Giudice dispone che l'esperto;

I. 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 atte stante 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 delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 150/1942;



Pagina | 3



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 le 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, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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);

V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:



i. 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;*

VI. 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:

VII. 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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:

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. Il lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre di quelle seguenti categorie di edifici nei ter-





David Bono
Agronomo

mini 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 3-bis; 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) 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 3-ter; .f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione; stato di possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene al netto dei costi di sanatoria;

X. nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti como-



Pagina | 7





David Bono
Agronomo

damente 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;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis 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 posta

Pagina | 8



ordinaria;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, 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 venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti. alleggi 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;

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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.





David Bono
Agronomo

Come da regolare comunicazione, inviata a mezzo raccomandata a/r all'esecutato e a mezzo pec al creditore procedente, il C.T.U., puntuale alle ore 11:00 del ventotto Ottobre 2017, si recava nei luoghi oggetto di appuntamento ove riscontrava la presenza dei sig.ri esecutati Mauceri Maria Concetta e Viola Paolo, che mostratosi sin da subito disponibili e collaborativi, hanno permesso l'accesso al compendio pignorato e lo svolgimento delle operazioni peritali.

Sopralluogo:

Il giorno ventotto del mese di Ottobre, alle ore 11.05, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del fabbricato
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni sono state concluse alle ore 12:15 come da verbale di sopralluogo allegato 1 alla presente Relazione.





David Bono
Agronomo

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni di che trattasi, risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino, in Via Alessandro Manzoni ai n.ri civici 25 e 27, al Foglio di Mappa 14, p.lla 3126 ai subalterni 5 e 6 come di seguito riportato nelle seguente tabella:

Comune	F.M	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Vani
Pachino	14	3126	5	A/5	2	2,5
Pachino	14	3126	6	A/5	2	2,5

****Vedasi visure allegato 2**

Il compendio pignorato di cui alle superiori righe di fatto è un'unità immobiliare ad uso abitativo derivante dall'unione dei due corpi di fabbrica adiacenti, realizzati in un piano fuori terra.

Il compendio, come già accennato, è ubicato nel Comune di Pachino e fa parte di un complesso di case popolari a schiera realizzate dal Demanio della Regione Sicilia; la zona in cui ricade l'immobile è ben servita dai vari servizi primari e secondari, quali scuole, supermarket, trasporti pubblici.

Il fabbricato *de quo* confina a Nord con la via Capuana, a Ovest con il subalterno 4; a Sud con la via Alessandro Manzoni dalla quale si ha l'accesso; a Est con il subalterno 7, vedasi E.D.M. catastale (allegato 3).



Risposte al quesito II (Accertamento delle risposdenze catastali con l'atto di pignoramento)

Durante l'accesso peritale è stata constatata l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere nuova planimetria, in quanto i due corpi di fabbrica sono stati uniti mediante apertura che mette in comunicazione i due subalterni.

Risposta al quesito III (formazioni lotti di vendita)

Esaminato lo stato del fabbricato, non vi sono le condizioni per realizzare più lotti di vendita.

Redazione della Perizia

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita n° 1 è la seguente:

Comune	F.M	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Vani
Pachino	14	3126	5	A/5	2	2,5
Pachino	14	3126	6	A/5	2	2,5

Il beni oggetto di vendita giudiziaria (e E.D.M. in allegato 3 foto satellitare allegato 4) come già specificato nelle superiori righe, sono ubicati in Via Alessandro Manzoni ai n.ri civici 25 e 27 del Comune di Pachino (SR), riportano le seguenti coordinate GPS: 36° 42' 52.54"N e 15° 04' 55.62"E, e sono situati ad un'altimetria di 62 m s.l.m.

L'immobile ricade in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza dei principa-





li servizi; è doveroso precisare che i beni pignorati sono stati edificati su superficie appartenente al Demanio della Regione Sicilia.

L'immobile è in potere agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione di beni.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il beni di che causa, formano un' unità immobiliare abitativa distribuita in due corpi di fabbrica (foto 1), di fatto uniti fra di loro; detta unità abitativa presenta un'impronta di circa **m² 94,00** ed una **superficie netta di circa m² 85,00.**

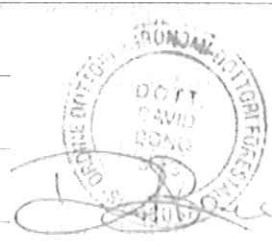
I corpi di fabbrica, risalenti ad un periodo antecedente al 1967, sono realizzati in un' unica elevazione fuori terra; ai fini di una facile descrizione il C.T.U. ha reputato opportuno descrivere l'immobile nei suoi originari due corpi di fabbrica (corpo di fabbrica A e Corpo di fabbrica B).

Il Corpo di fabbrica A (sub.5) con ingresso dal civico 25, consta di una **superficie lorda pari a m² 47,00** circa (vedasi planimetria catastale **allegato 5a**);

Il Corpo di fabbrica B (sub.6) dalla quale in passato vi si accedeva dal civico 27, consta di una **superficie lorda pari a m² 47,00** circa (vedasi planimetria catastale **allegato 5b**);

Retrostante e comunicante al corpo di fabbrica A vi è un piccolo vano di m² 4,00 circa (foto 2); nella quale è stato ricavato un servizio lavanderia.

L'accesso al compendio si ha dal civico 25 di Via A. Manzoni (foto 1), dal portone di ingresso in Alluminio (Alluminio profilo 40) il primo locale che si intercetta è il vano ingresso/soggiorno (foto 3) di m² 20,50 circa segue il vano cucina (foto 4) di





David Bono
Agronomo

m² 12,00 circa e il locale lavanderia di m² 4,00 circa che ha un'apertura a porta che da sulla via Capuana.

Dall'ingresso soggiorno tramite porta, adiacente all'arco che separa il soggiorno dalla cucina, si accede al secondo corpo di fabbrica identificato con la lettera B ovvero al subalterno 6 che di fatto è stato fuso con il sub 5.

Sempre dallo stesso soggiorno/ingresso vi è una porta che conduce al un ripostiglio di circa m² 1,80

Nel secondo corpo di fabbrica (sub 6) il primo locale che si intercetta è un piccolo disimpegno ove frontalmente vi è un piccolo servizio bagno (foto 5) di m² 3,50 circa, a sinistra del disimpegno, si intercetta una piccola cameretta di m² 9,00 circa; questa tramite apertura a porta finestra conduce nella veranda che ad oggi risulta adibita a ripostiglio.

Segue un corridoio (foto 6) che conduce ad una piccolissima cameretta di m² 6,60 circa (foto 7), alla camera da letto (foto 8) di m² 14,00 circa ed un servizio bagno di m² 3,00 circa (foto 9).

La struttura del fabbricato è della tipologia muratura portante; nello specifico i verticali sono realizzati in muratura mista con blocchi tufo e paramenti interni in malta, l'intonaco interno ed esterno è di tipo civile mentre gli orizzontali sono realizzati in latero-cemento con copertura a terrazzo non calpestabile.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle maiolicate.

Gli infissi (finestre) sono in alluminio della tipologia "profilo 40"; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed alimentato da corrente elettrica a 220V, così come



Pagina | 14

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





David Bono
Agronomo

gli impianti idrici.

L'acqua calda sanitaria è riscaldata da Boiler elettrico ad accumulo a 220V.

Il riscaldamento/raffrescamento è dato da climatizzatori di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento installati uno nel locale ingresso/soggiorno(sub 5), e l'altro nel corridoio del subalterno 6.

La tipologia degli infissi è la seguente: in alluminio a doppia porta; la prima con vetro singolo e ante a battente sia per le finestre che per la portafinestra e la seconda data da persiane sempre in alluminio.

Le porte interne (serramenti) sono della tipologia legno tamburato con in legno.

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (allegato 5a e 5b), l'immobile si presenta difforme; al momento del sopralluogo i due subalterni si presentavano fusi fra di loro con diversa distribuzione degli spazi interni.

Anche i prospetti delle due unità immobiliari presentano delle modifiche; nella fattispecie il subalterno 6 nel prospetto sud riporta una parziale chiusura della veranda, mentre il prospetto Nord del sub.5 è modificato rispetto alla planimetria depositata in catasto dalla presenza del locale adibito a lavanderia.

Il C.T.U. ha quindi provveduto alla redazione della bozza di planimetria dello stato di fatto del compendio pignorato (allegato 6)

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del bene oggetto di stima è in potere ai debitori esecutati per ½ ciascuno in regime di separazione legale dei beni e risulta occupato dagli stessi; non risultano registrati contratti di locazione (vedasi allegato 7).

Pagina | 15

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 522129d84a780





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente al sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 8**); nella fattispecie l'immobile oggetto della presente procedura ricade in Zona B del Piano regolatore Vigente nel Comune di Pachino

Si precisa che l'immobile è edificato su terreno di proprietà del Demanio

Regione Sicilia.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono stati riscontrati vincoli che resteranno a carico della parte acquirente

Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici

- **Per quanto riguarda le limitazioni d'uso si precisa che la superficie in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è in ditta al Demanio Regionale.**

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

- Iscrizioni di ipoteche
- Trascrizioni di pignoramenti

Pagina | 16

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 522229484sr780





David Bono
Agronomo

- **TRASCRIZIONE nn.16088/9199 del 25/06/2005** nascente da atto di compra-
vendita in notaio da Pozzallo del 23.06.2005, repertorio n.

43540/12452, a favore di o, nato ad , c.f.

e ta a c.f.

coniugati in regime di separazione dei beni per la quota

di 1/2 ciascuno, contro a, nata a

la quota di 6/9, nata

(SR) bene personale per la quota di

1/9, nato a

bene personale per la quota di 1/9 ta

bene personale per la quota di 1/9, so-

pra i seguenti immobili:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino (SR), via Alessandro Manzoni,
piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 14 particella 613 sub 5

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino (SR), via Alessandro Manzoni,
piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 14 particella 613 sub 6

- **TRASCRIZIONE nn.4001/2863 del 26.02.2004** nascente da certificato di
denunciata successione n.197 volume 271 dell'Ufficio dei Registro di Noto (SR) del
03.12.2003, devoluta per legge, a favore

tiuge, per la quota di 3/

Pachino (SR) f

nato a Pachino (SR)

Pagina | 17

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





David Bono
Agronomo

...ria, nata a Noto (SR)

..., tutti figli. per la quota di 2/18 ciascuno, c

nato a _____ deceduto _____

..., per la quota di 1/2, sopra fra gli altri beni, i seguenti immobili:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino (SR), via A. Manzoni P.T., vani

2,5, in catasto fabbricati ai foglio 14 particella 613 sub 5

abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino (SR), via A. Manzoni P.T., vani

2,5, in catasto fabbricati al foglio 14 particella 613 sub 6

N.B.: Si segnala che non risulta trascritta l' accettazione di eredità' in morte del

signo _____ ita _____

- **TRASCRIZIONE nn..5161/4245 del 07.04.1997** nascente da atto di com-

pravendita in Notaio _____ Pachino (SR) repertorio n.838,

a favore di _____

_____, nata _____

coniugati in regime di comunione legale per la quota di 1/2

ciascuno, contr _____ nato _____

nata _____, il giorno

01.06.1956 _____ jati in regime di comunione legale

per la quota di 1/2 ciascuno, sopra il seguente immobile:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino, via Alessandro Manzoni, vani

2,5, in catasto fabbricati al foga 14 particella 613 sub 6





David Bono
Agronomo

- **TRASCRIZIONE nn.13075/10619 del 23.08.1985** nascente da atto di cessione di proprietà di alloggio popolare costruito a totale carico della Regione Siciliana con pagamento del prezzo in unica soluzione - LL. RR. 22/3/1963 n.26 e 12/5/1975 n.21, ricevuta il 24 luglio 1985 dal
favore de



Siciliana, in

forza del quale con il suddetto atto, l'Amministrazione Regionale ha venduto e trasferito in proprietà ai signori Roccasalvo Giuseppe e Spataro Lucia che hanno accettato per sè, loro eredi ed aventi causa l'alloggio, al piano terra, sito nel Comune di Pachino nelle via Manzoni n.25 composto di due vani utili ed accessori, oltre la proprietà pro quota e l'uso in comune delle cose indivise ad eccezione dell'area d'impianto dell'edificio che resta di proprietà del Demanio Regionale.

L'alloggio confina con la detta via, con la via L. Capuana, con l'alloggio assegnato e con l'alloggio

L'alloggio è segnato nel N.C.E.U. di Pachino alla partita 8107, foglio 14/1 mappale 613 sub 5, intestato a : Demanio della Regione Siciliana - Ramo LL.PP.

Gli acquirenti, ai sensi dell'art. 9, I comma della L.R. 22/3/1963 n.26 non potranno, per dieci anni da oggi alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente l'alloggio acquistato.

I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui al I comma del presente articolo sono nulli di pieno diritto.

Pagina | 19





David Bono
Agronomo

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA Volontaria iscritta il 25.06.2005 ai nn.16089/4951** nascente da atto di mutuo fondiario ir. n. del 23.06.2005, repertorio n.43541/12453, con montante di euro 82.500,00 a garanzia di un capitale di euro 55.000,00, a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo (PA) e domiciliata in Pachino preso la propria filiale di Pachino via Lincoln n.7, c.f. 05102070827, per la quota di 1/1, contro

ta di 1/2 ciascuno, sopra i seguenti immobili:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino, via Alessandro Manzoni, piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 14 particella 613 sub 5

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino, via Alessandro Manzoni, piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 14 particella 613 sub 6

- **VERBALE di Pignoramento immobili** trascritto in data 07.06.2017 ai nn. 8160/6012 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale Civile di Siracusa (SR) in data 11.05.2017, repertorio n.195512017, a favore di DOBANK SPA, con sede in Verona (VR), cif. 00390840239, per la quota di 111,

per la

quota di 112 ciascuno, sopra i seguenti immobili: - abitazione di tipo civile (A2) in Pachino (SR), via A. Manzoni n.SN, piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio

Pagina | 20

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





David Bono
Agronomo

14 particella 3126 sub 5 - abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Pachino (SR),
via A. Manzoni piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 14 particella 3126
sub 6. Nell'allegato 9 è stato riportato l'atto di compravendita degli esecutati.

Risposte al quesito VI regolarità edilizia e urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico per il compendio *de quo*, il sottoscritto C.T.U.
ha effettuato delle ricerche presso il competente Ufficio Tecnico Comunale (vedasi
allegato 10) non è stata trovata alcuna documentazione inerente a licenza di
costruire, concessione edilizia, agibilità e/o abitabilità, ecc. ecc, in quanto trattasi
di immobile antecedente al 1967.

Dall'approfondimento delle ricerche e dal riscontro fra quanto rilevato in sopralluogo e le planimetrie catastali è emerso che **l'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico presenta delle difformità che riguardano sia i prospetti che la distribuzione degli spazi interni.**

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica ed edilizia.

Nello specifico, le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate riguardano la parziale chiusura della veranda nel subalterno 6 e la realizzazione del locale lavanderia nel sub.5; inoltre vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le suddette irregolarità, in parte sono sanabili con l'art. 13 della L. 47/85; nella fattispecie le difformità riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi interni e del prospetto Sud (chiusura veranda).

Invece non risulta sanabile il locale lavanderia, il cui accesso si ha dalla cucina, del sub 5 in quanto la titolarità della superficie è in potere al Demanio Regionale.

Pagina | 21



Il C.T.U. ha provveduto a quantificare i costi, comprensivi di sanzione, per sanare gli abusi riguardanti la chiusura della veranda e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Quantificazione costi per sanare gli abusi

Per sanare la parte di veranda del sub.6 si applica al momento della presentazione della domanda di condono la sanzione minima di **€ 516,00** alla quale vanno aggiunti i costi di istruttoria della pratica che in linea orientativa si attestano pari a € 350,00 e i costi per la redazione del progetto in sanatoria (che comprenderà tutte le opere da sanare) che dovrà essere redatto da un tecnico abilitato che si attestano in linea orientativa pari a **€ 1.500,00**.

Per sanare le difformità derivanti dalla diversa distribuzione degli spazi interni si applica al momento della presentazione della domanda di condono la sanzione pari al 10% delle opere realizzate.

A corpo il C.T.U. ha individuato un valore delle opere pari a € 10.000,00, per cui la sanzione si attesta in linea orientativa pari a **€ 1.000,00**.

Infine vanno aggiunti i costi necessari per effettuare la fusione catastale dei subalterni i cui costi comprensivi del compenso spettabile al tecnico si attestano in linea orientativa pari a **€ 850,00**.





David Bono
Agronomo

Quantificazione costi demolizione.

Costo di demolizione e ripristino stato dei luoghi comprensivo dello smaltimento dei materiali di risulta; si attestano pari ad **€ 450,00.**

Pertanto la somma da detrarre dal valore finale (De) di stima sarà data da:

De= € 516,00 + € 1.500,00 + € 1.000,00 + € 850,00 + € 450,00= € 4.316,00

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Certificazione energetica

Per gli immobili *de quo* non sono stati riscontrati attestati di prestazione Energetica (A.P.E); preso atto che le due unità immobiliari di fatto risultano fuse, che non è possibile la vendita separata, il sottoscritto ha provveduto a redigere unica attestazione per entrambi i subalterni in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. (allegato 11).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione dell'immobile *de quo*, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare due metodologie estimative; una "**Sintetica**" basata sulle quotazioni immobiliari, aggiustando il valore in relazione alla vetustà, allo stato di conservazione dell'immobile, alle difformità e alla proprietà superficiaria che è diversa da quella dell'immobile; ed una valutazione "**Analitica**" basata sulla capitalizzazione del reddito che potrebbe fornire il bene oggetto di stima.

Infine è stata effettuata la media aritmetica dei valori ricavati.

Pagina | 23





David Bono
Agronomo

Valutazione mediante la metodologia Sintetica: è stata effettuata applicando le quotazioni immobiliari relative alla superficie utile dell'immobile (allegato 12) che fanno riferimento alla Fascia/zona: Periferica/VIE COSTA-VENETO-D'AGATA-MAZZINI-MALLIA-ADAMOALIGHIERI- DI MAURO-PACINOTTI-COLOMBO-PEPE-FRONTE-MUNAFO-CATTANEO - PIRANDELLO.

Il valore degli immobili della tipologia "abitazione di tipo economico" si attesta fra 410,00 e 560,00 €/m²; valutate le condizione dell'immobile, lo stato di manutenzione e le pertinenze; il Sottoscritto ha ritenuto utilizzare per la stima il valore pari a **500,00 €/m²**.

Assunto che la superficie lorda totale è pari a circa **m² 94,00 (somma delle superfici dei corpi di fabbrica A e B)** si determina il del fabbricato di cui alla p.lla 3156 sub 5-6 (Vf3156 sub 5-6):

$$Vf_{3156 \text{ sub } 5-6} = m^2 94,00 \times \text{€/m}^2 500,00 = \text{€ } 47.000,00$$

Metodologia Analitica

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima



prevede:

- 1) La determinazione del Reddito lordo R.L.;
- 2) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;
- 3) La determinazione del Reddito netto R.N.;
- 4) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione i ;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**V_m**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fattispecie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al b.o.s. il valore locativo si attesta pari a €/mese 230,00, valore pienamente in linea con i dati riportati nell' allegato 11 i cui valori oscillano da un minimo di €/m² 1,50 ad un massimo di €/m² 2,70; pertanto il Reddito Lordo annuo è pari a:

R.L. = €/mese 230,00 x mesi 12 = € 2.760,00.

Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di **manutenzione, assicurazione, spese generali**, nonché quelle delle **imposte**:

le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attraverso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 2% del R.L.



Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore medio 1,5%.

Le quote detrattive per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.

Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è merso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 31,0%.

Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **35,0%**, vedasi dettaglio sottostante:

Determinazione del Reddito Netto (R.N.); esso è stato determinato sottraendo dal reddito lordo le quote sopra determinate:

$$\mathbf{R.N. = R.L. - 35,0\% = (\text{€ } 2.760,00 - 35,0\%) = \text{€ } 1.794,00}$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 5%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.

Determinazione del valore di mercato Vm.

La determinazione è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rap-



porto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i):

$$Vm = R.N./i = € 1.794,00 : 0.038 = \underline{\underline{€ 47.210,50.}}$$

Determinazione del Valore finale al netto dei costi di regolarizzazione e dei vizi presenti nel compendio pignorato (Vfn)

Per la determinazione del valore finale di stima, il C.T.U. oltre a detrarre i costi di regolarizzazione e di demolizione della porzione in abuso, ha dovuto effettuare una correzione della media dei valori individuati con le due metodologie ritenute idonee al caso *de quo*.

La correzione riguarda una diminuzione del 10% del valore individuato, in quanto la superficie in cui ricade il bene oggetto di stima è in ditta al Demanio Regione Sicilia.

Pertanto il Valore finale del compendio è:

$$Vfn = \left(\frac{€ 47.000,00 + € 47.210,00}{2} - 10\% \right) - € 4.316,00 = \underline{\underline{€ 38.068,00}}$$


valore arrotondato a € 38.100,00.

(diconsieurotrentottomilacento/00)

La presente relazione si compone di n° 27 facciate, da n° 11 allegati in 32 pagine e da rilievo fotografico.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto il 15/12/2017


Il C.T.U.
Dott. Agr. David Bono

