

Arch. Antonino Listo

Studio Via Garibaldi n.27 – Noto (SR)
Tel. 0931 894754 Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

Tribunale	Siracusa
Oggetto:	Perizia di stima
RTE	Relazione Tecnica Estimativa Procedimento N° 420/2016 R.G. Es. Immobiliari
Cancelleria	Esecuzioni Immobiliari
Giudice	Dott.ssa Concita Cultrera
Creditore procedente	Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.a
Debitore esecutato	 
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo



SOMMARIO

1. I -	Identificazione del bene oggetto di pignoramento	7
1. II -	Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	8
1. III -	Formazione lotti di vendita	9
2. I -	Individuazione del bene componente il lotto di vendita	10
2. II -	Descrizione del bene	11
2. III -	Stato di possesso del bene	14
2. IV -	Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	16
2. V -	Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	16
2. VI -	Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene	17
2. VII -	Irregolarità urbanistica o edilizia	18
2. VIII -	Attestazione di prestazione energetica	18
2. IX -	Valutazione del bene	18



L'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con ordinanza del 28.01.2017 ha nominato il sottoscritto Arch. Antonino Listo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 990, esperto stimatore dei beni pignorati, nella procedura N° 420/2016 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa, promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.a, contro i Sig.ri [REDACTED]

Accettato l'incarico, con il giuramento di rito in data 03.02.2017, si redige quanto segue.

MANDATO DEL GIUDICE

1. 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;

2. 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 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, la 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);
- V. 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;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;*
- *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 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;*

- 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 VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;
- 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. 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'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 delle destinazioni 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 luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. 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 quadrato 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 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, per un periodo di dieci anni;
- X. 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;
- 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 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.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Accettato l'incarico ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto, in qualità di CTU, previe comunicazioni inviate a mezzo PEC e tramite raccomandate A/R, fissava l'inizio delle operazioni peritali per la data del 20/03/2017.

Alla data fissata non era possibile accedere ai luoghi per l'assenza degli esecutati, per cui lo scrivente CTU ne dava comunicazione all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Concita Cultrera richiedendo contestualmente la nomina del Custode Giudiziario. Si procedeva al sopralluogo in data 11/06/2018, come si evince dal verbale di sopralluogo [*Allegato 9*], alla presenza l'Avv. Paolo Munafò nominato Custode Giudiziario per la procedura di cui alla presente relazione.

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- Fase Conoscitiva: presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- Fase Critica o di Giudizio;
- Fase Documentale: Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene, il sottoscritto ha provveduto a effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Pachino.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.



RISPOSTE AI QUESITI

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Secondo quanto riportato sull'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima: n. 2 appartamenti siti a Pachino (SR). Nella tabella seguente se ne riportano i dati:

	TIPO	UBICAZIONE	INQUADRAMENTO CATASTALE		
A	Civile Abitazione	Pachino - via Ruggero Settimo n. 57 - P.1°	Foglio 10	P.IIa 544	Sub 9
B	Civile Abitazione	Pachino - via Ruggero Settimo n. 57 - P.1°	Foglio 10	P.IIa 544	Sub 10

- Civile Abitazione sita a Pachino (SR), via Ruggero Settimo n. 57 - P. 1°
- Civile Abitazione sita a Pachino (SR), via Ruggero Settimo n. 57 - P. 1°

Detti beni si trovano nel Comune di Pachino (SR) in via Ruggero Settimo n. 57 posti al primo piano di edificio indipendente di tre piani fuori terra.

Nella tabella di seguito riportata si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalle visure storiche aggiornate reperite dallo scrivente [*Allegato 2 e Allegato 3*]:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Pachino	10	544 sub. 9	A/3	3	3 vani
Pachino	10	544 sub. 10	A/3	3	4 vani

- Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini del bene in oggetto, fa riferimento all'Estratto Di Mappa rimesso in allegato [*Allegato 1*], ove la particella 544 è stata individuata e cerchiata in rosso; la particella è caratterizzata in pianta da una forma poligonale.

Il cespite risulta catastalmente localizzato come segue:

- Nord: Prospetto sulla pubblica via Magenta;
- Est: Confinante con la Particella 845;
- Sud: Confinante con la Particella 473;
- Nord-Ovest: Prospetto sulla pubblica via Ruggero Settimo.



1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria dell'appartamento, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani dell'immobile e dal sopralluogo effettuato, si osserva la piena conformità con i dati riportati nell'atto di pignoramento del bene.

- Risultanze Catastali

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al Foglio 10 Particella 544 sub. 9, Categoria A3 (Abitazione di tipo Economico), Classe 3, Consistenza 3 vani, rendita € 185,92 via Ruggero Settimo 57, Piano 1, in testa agli esecutati Sig.r [REDACTED] proprietari per 1/3 ciascuno [*Allegato 2*].

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione nel classamento del 04/11/2015 protocollo n. SR0117792 in atti dal 04/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55369.1/2015);
2. Divisione del 04/11/2014 protocollo n. SR0154920 in atti dal 04/11/2014 DIVISIONE (n. 84636.1/2014)
3. Variazione del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
5. COSTITUZIONE del 30/07/983 in atti dal 27/09/1991 (n. 2060.1/1983)

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al Foglio 10 Particella 544 sub. 10, Categoria A3 (Abitazione di tipo Economico), Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 247,90 via Ruggero Settimo 57, Piano 1, in testa agli esecutati Sig.r [REDACTED] proprietari per 1/3 ciascuno [*Allegato 3*].

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione nel classamento del 04/11/2015 protocollo n. SR0117792 in atti dal 04/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55369.1/2015);



2. Divisione del 04/11/2014 protocollo n. SR0154920 in atti dal 04/11/2014 DIVISIONE (n. 84636.1/2014)
3. Variazione del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
5. COSTITUZIONE del 30/07/983 in atti dal 27/09/1991 (n. 2060.1/1983)

Dal confronto tra le planimetrie catastali degli immobili oggetto della procedura e lo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo si riscontrano delle difformità per le quali sarà necessario aggiornare le planimetrie e procedere all'elaborazione del modello DOCFA per l'aggiornamento della rendita. Lo scrivente CTU stima un costo pari a circa € **500,00** per ciascuno dei due immobili.

1. III - Formazione lotti di vendita

Data la natura dei beni, le quote di proprietà e le risultanze catastali lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare due lotti di vendita, formati come segue:

LOTTO A

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al Foglio 10 Particella 544 sub. 9, Categoria A3 (Abitazione di tipo Economico), Classe 3, Consistenza 3 vani, rendita € 185,92 via Ruggero Settimo 57, Piano 1, in testa agli esecutati Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] proprietari per 1/3 ciascuno;

LOTTO B

- Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al Foglio 10 Particella 544 sub. 10, Categoria A3 (Abitazione di tipo Economico), Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 247,90 via Ruggero Settimo 57, Piano 1, in testa agli esecutati Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] Nunziatina proprietari per 1/3 ciascuno;



2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

L'immobile in cui sono allocati i due lotti di vendita è situato nella zona periferica a nord-est della città in prossimità della SP 19 Pachino-Marzamemi la cui destinazione è prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali tra cui un discount alimentare. L'immobile dista circa 400 m in linea d'area da Piazza Vittorio Emanuele che costituisce il nucleo principale della vita cittadina, mentre la sede della Casa comunale poco lontana dalla piazza dista circa 300 m.

LOTTO A

Appartamento per civile abitazione sito a Pachino, nell'area nord-est della città, più precisamente in via Ruggero Settimo al civico n. 57; è censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Pachino	10	544 sub. 9	A/3	3	3 vani

L'immobile presenta pertinenze esclusive di ornamento, consistenti nei balconi, mentre non presenta pertinenze esclusive accessorie. Le coordinate G.P.S. con il quale è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [Allegato 8] al momento della stesura della presente relazione sono i seguenti:

Coordinate GPS:	36° 43' 05.4" N 15° 05' 35.1" E
------------------------	--

Il bene risulta catastalmente localizzato come segue [Allegato 4]:

- Sud-Ovest: vano scala/sub 10 (Lotto B);
- Nord-Ovest: Sub 10 (Lotto B);
- Nord-Est: altra ditta mappale 845;
- Sud-Est: altra ditta mappale 473/area pubblica.



LOTTO B

Appartamento per civile abitazione sito a Pachino, nell'area nord-est della città, più precisamente in via Ruggero Settimo al civico n. 57; è censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Pachino	10	544 sub. 10	A/3	3	4 vani

L'immobile presenta pertinenze esclusive di ornamento, consistenti nel balcone e nel terrazzino, mentre non presenta pertinenze esclusive accessorie. Le coordinate G.P.S. con il quale è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [*Allegato 8*] al momento della stesura della presente relazione sono i seguenti:

Coordinate GPS:	36° 43' 05.4" N 15° 05' 35.1" E
------------------------	--

Il bene risulta catastalmente localizzato come segue [*Allegato 5*]:

- Sud-Ovest: prospetto su pubblica via Ruggero Settimo;
- Nord-Ovest: Prospetto su pubblica via Magenta;
- Nord-Est: Sub 9 (Lotto A);
- Sud-Est: vano scala/ Sub 9 (Lotto A).

2. II - Descrizione del bene

LOTTO A

Il bene oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un immobile residenziale indipendente sviluppato su più livelli fuori terra. L'ingresso principale è al civico 57 di via Ruggero Settimo e l'appartamento è ubicato al piano primo, con affaccio su via Magenta e su cortile di via Ugo Foscolo tramite il terrazzino posteriore.

All'interno del bene, non abitato al momento del sopralluogo, trovano spazio i seguenti ambienti:



ingresso/cucina/soggiorno unico ambiente [Foto 5, Foto 6 e Foto 7], disimpegno [Foto 8], camera da letto [Foto 9] con cabina armadio [Foto 10, Foto 11 e Foto 12], bagno [Foto 15], camera da letto [Foto 16]. I vani principali sono muniti o di balcone [Foto 13, Foto 14 e Foto 17] con affaccio su pubblica via o di terrazzino con affaccio su area pubblica.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso/cucina/soggiorno	26,74	100%	26,74	discreto	NE
disimpegno	7,88	100%	7,88	discreto	-
camera da letto	14,33	100%	14,33	discreto	SE
cabina armadio	7,51	100%	7,51	discreto	-
bagno	5,77	100%	5,77	discreto	-
camera da letto	12,02	100%	12,02	discreto	NO
terrazzino	11,51	30%	3,45	discreto	-
balconi	3,58	30%	1,07	discreto	-
muri	13,48	100%	13,48	discreto	-

SUPERFICIE LORDA	mq 84,73
SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 74,24
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 92

Il bene, all'interno, si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di discreta qualità; serramenti interni in legno tamburato laccati color bianco, infissi esterni in alluminio con persiane dello stesso materiale entrambi color bianco, pavimenti in gres; alle pareti intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura dai toni chiari. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con intonaco civile e strato di finitura con intonaco minerale di colore giallo paglierino [Allegato 10 - Foto 1, Foto 2 e Foto 3].

LOTTO B

Il bene oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un immobile residenziale indipendente sviluppato su più livelli fuori terra. L'ingresso principale è al civico 57 di via Ruggero Settimo e l'appartamento è ubicato al piano primo, con affaccio su via Ruggero Settimo e via Magenta.



All'interno trovano spazio i seguenti ambienti: ingresso/cucina/soggiorno unico ambiente [Foto 18 e Foto 19], disimpegno [Foto 20], ripostiglio [Foto 21], camera da letto [Foto 22], bagno [Foto 23], camera da letto matrimoniale [Foto 24] con cabina armadio [Foto 25 e Foto 26]. I vani principali sono muniti di balconi [Foto 17] con affaccio su pubblica via.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
ingresso/cucina/soggiorno	25,38	100%	25,38	discreto	S
disimpegno	3,85	100%	3,85	discreto	-
ripostiglio	2,25	100%	2,25	discreto	-
camera da letto	9,25	100%	9,25	discreto	NO
bagno	5,83	100%	5,83	discreto	NO
camera matrimoniale	17,67	100%	17,67	discreto	NO
cabina armadio	6,76	100%	6,76	discreto	-
balconi	12,71	30%	12,71	discreto	S/NO
muri	11,98	100%	11,98	discreto	-

SUPERFICIE LORDA	mq 82,97
SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 70,99
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 87

Il bene, all'interno, si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di discreta qualità; serramenti interni in legno tamburato laccati color bianco, infissi esterni in alluminio con persiane dello stesso materiale entrambi color bianco, pavimenti in gres; alle pareti intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura dai toni chiari. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con intonaco civile e strato di finitura con intonaco minerale di colore giallo paglierino [Allegato 10 - Foto 1, Foto 2 e Foto 3].



2. III - Stato di possesso del bene

LOTTO A

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta non occupato e libero, si fa presente che permangano però alcuni mobili all'interno, come è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Clementina Binacchi notaio in Milano, si rileva che l'immobile in esame, sito in Pachino in via Ruggero Settimo, 57, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 544 sub 9, è di proprietà degli esecutati Sig.ri [REDACTED]

Detto bene è pervenuto ai proprietari in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 18 marzo 2009 rep. n. 527, trascritto a Siracusa in data 26 marzo 2009 ai numeri 6469/4391, con cui, l'abitazione di cui al foglio 10 mappale 544 subalterno 6, è stata trasferita dai signori [REDACTED] ai signori [REDACTED]

[REDACTED] quali hanno acquistato detto bene per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto bene era pervenuto ai signori [REDACTED] con atto del notaio Giovanni Alì di Pachino in data 4 agosto 1983 n. 10521 di repertorio, trascritto a Siracusa il 1 settembre 1983 ai nn. 13064/11286 che avevano acquistato in parti uguali l'edificio di cui quanto descritto è parte, posto in comune di Pachino in via Ruggero Settimo 57 angolo via Magenta individuato in forza della denuncia di accatastamento registrata all'ufficio tecnico erariale in data 30 luglio 1983 numero 2060, dai signori [REDACTED]



LOTTO B

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta non occupato e libero, si fa presente che permangano però alcuni mobili all'interno, come è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Clementina Binacchi notaio in Milano, si rileva che l'immobile in esame, sito in Pachino in via Ruggero Settimo, 57, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 544 sub 10, è di proprietà degli esecutati Sig.ri [REDACTED]

Detto bene è pervenuto ai proprietari in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 18 marzo 2009 rep. n. 527, trascritto a Siracusa in data 26 marzo 2009 ai numeri 6469/4391, con cui, l'abitazione di cui al foglio 10 mappale 544 subalterno 6, è stata trasferita dai signori [REDACTED] ai signori [REDACTED]

[REDACTED] i quali hanno acquistato detto bene per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto bene era pervenuto ai signori [REDACTED] con atto del notaio Giovanni Alì di Pachino in data 4 agosto 1983 n. 10521 di repertorio, trascritto a Siracusa il 1 settembre 1983 ai nn. 13064/11286 che avevano acquistato in parti uguali l'edificio di cui quanto descritto è parte, posto in comune di Pachino in via Ruggero Settimo 57 angolo via Magenta individuato in forza della denuncia di accatastamento registrata all'ufficio tecnico erariale in data 30 luglio 1983 numero 2060, dai signori [REDACTED]

NOTA

Con denuncia di variazione in data 4 novembre 2014 numero 84363.1/2014 protocollo n. SR0154920 l'originario subalterno 6 è stato diviso e ha dato luogo agli appartamenti sopra descritti di cui al foglio 10 mappale 544 subalterni 9 e 10.



2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO A

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

LOTTO B

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà delle esegutate e costituenti i tre lotti di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Siracusa in data 14 ottobre 2009 ai nn. 219210/4505 per la complessiva somma di euro 105.000 a garanzia di mutuo della durata di anni 15, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. con sede a Ragusa (iscritta sul bene di cui al subalterno 6);
- convenzione stipulata per il rilascio della concessione edilizia, trascritta a Siracusa il 2 luglio 2013 ai nn. 1011/7874 giusto atto del comune di Pachino in data 20luglio 2012 n. 143/2012 di repertorio



2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene

- Regolarità edilizio-urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, in data 20/03/2017 presentava istanza di “Accesso agli atti” presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa, a seguito delle quali venivano rilasciati i seguenti documenti:

1. Permesso di Costruire in sanatoria n. 143/2012 del 20.07.2012 ai sensi dell’art.13 L.47/85 (pratica n.9/2012) [Allegato 6];
2. Elaborato grafico P.di C. n. 143/2012 [Allegato 7];

LOTTO A

Dal confronto tra la documentazione sopra elencata e i dati rilevati in sede di sopralluogo in data 11/06/2018, come da Verbale allegato, il sottoscritto CTU rileva la conformità dal punto di vista urbanistico.

LOTTO B

Dal confronto tra la documentazione sopra elencata e i dati rilevati in sede di sopralluogo in data 11/06/2018, come da Verbale allegato, il sottoscritto CTU rileva la conformità dal punto di vista urbanistico.

- Abitabilità e/o Agibilità

LOTTO A

Dalla consultazione dei sopra detti certificati, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l’immobile non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità* e per il cui rilascio lo scrivente stima un costo pari a circa **€ 2.500,00**.

LOTTO B

Dalla consultazione dei sopra detti certificati, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l’immobile non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità* e per il cui rilascio lo scrivente stima un costo pari a circa **€ 2.500,00**.



2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

LOTTO A

Si riscontra irregolarità dal punto di vista edilizio, consistente nella chiusura del pozzo luce indicato sia nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire sia nella planimetria catastale. Per lo stesso si prevede la messa in pristino con un costo stimato dallo scrivente CTU in circa **€ 4.000,00**. Per l'esecuzione della messa in pristino sarà necessario intervenire anche sull'immobile soprastante appartenente ad altra ditta.

LOTTO B

Si riscontra irregolarità dal punto di vista edilizio, consistente nella chiusura del pozzo luce indicato sia nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire sia nella planimetria catastale. Per lo stesso si prevede la messa in pristino con un costo stimato dallo scrivente CTU in circa **€ 4.000,00**. Per l'esecuzione della messa in pristino sarà necessario intervenire anche sull'immobile soprastante appartenente ad altra ditta.

2. VIII - Attestazione di prestazione energetica

LOTTO A

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE che si depositerà contestualmente.

LOTTO B

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE che si depositerà contestualmente.



Valutazione del bene

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* del bene, come mostrato nella scheda allegata [Allegato 12]. Per la definizione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali (*BorsinoImmobiliare*, *Immobiliare.it*), nonché da Banche Dati (*OMI - Agenzia delle Entrate*) [Allegato 11].

LOTTO A

Appartamento

- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento (Civile abitazione) sito in Pachino (SR), via Ruggero Settimo n. 57, censito in catasto al F.M. 10, p.lla 544, sub 9, zona cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 3 vani, Rendita Cat. € 185,92.

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2017</i>	
ZONA	Periferica (vie Bordonaro, Marche, Turati, Moro, Buonarroti, Maucini, Tunisi, Malta, Puccini, Lanza, Amodeo, Randazzo, Bellini, Donizzetti, Mascagni)
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Economico
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	530
VALORE Max [€/mq]	700

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d'interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	510
VALORE Max [€/mq]	680



- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 650,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$92,00 \text{ [mq]} \times 650,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ 59.800,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 60.000,00 Sessantamila/00

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$



Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2017</i>	
ZONA	Periferica (vie Bordonaro, Marche, Turati, Moro, Buonarroti, Maucini, Tunisi, Malta, Puccini, Lanza, Amodeo, Randazzo, Bellini, Donizzetti, Mascagni)
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Economico
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	1,9
VALORE Max [€/mq]	2,7

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 2,50**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$92,00 \text{ [mq]} \times 2,50 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 230,00 \text{ mensili}}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 230,00 x 12 mesi = **€ 2.760,00**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 690,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$- \quad \mathbf{€ 2.760,00 - € 690,00 = € 2.070,00}$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,7 % ed il 3,1 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 2,9% si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$- \quad \mathbf{€ 2.070,00 : 0,029 = € 71.380,00}$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 71.000,00 Settantunomila/00



In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 60.000,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 71.000,00

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 66.000,00 Sessantasemila/00
--

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Messa in pristino	€ 4.000,00
Aggiornamento planimetrie catastali	€ 500,00
Agibilità	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 6.500,00

€ 66.000,00 – € 6.500,00 = € 59.500
--

Si ottiene per il lotto A di vendita, composto da un appartamento il seguente valore finale:

€ 60.000,00 Sessantamila/00



LOTTO B Appartamento

• STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento (Civile abitazione) sito in Pachino (SR), via Ruggero Settimo n. 57, censito in catasto al F.M. 10, p.lla 544, sub 10, zona cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 4 vani, Rendita Cat. € 247.90.

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2017</i>	
ZONA	Periferica (vie Bordonaro, Marche, Turati, Moro, Buonarroto, Maucini, Tunisi, Malta, Puccini, Lanza, Amodeo, Randazzo, Bellini, Donizzetti, Mascagni)
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Economico
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	530
VALORE Max [€/mq]	700

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	510
VALORE Max [€/mq]	680

• Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 650,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$87,00 \text{ [mq]} \times 650,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 56.550,00$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 57.000,00 Cinquantasettemilamila/00



• STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2017</i>	
ZONA	Periferica (vie Bordonaro, Marche, Turati, Moro, Buonarroti, Maucini, Tunisi, Malta, Puccini, Lanza, Amodeo, Randazzo, Bellini, Donizzetti, Mascagni)
TIPO DI BENE	Abitazione di Tipo Economico
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	1,9
VALORE Max [€/mq]	2,7



In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 2,50**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$87,00 \text{ [mq]} \times 2,50 \text{ [€/mq]} = € 217,50 \approx \text{€ 220,00 mensili}$

- Reddito lordo annuo (R) = € 220,00 x 12 mesi = **€ 2.640,00**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 660,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

- € 2.640,00 - € 660,00 = **€ 1.980,00**

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,7 % ed il 3,1 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 2,9% si determina il Valore di mercato, ovvero:

- € 1.980,00 : 0,029 = **€ 68.280,00**

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 68.000,00 Sessantottomila/00

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 57.000,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 68.000,00

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 63.000,00
Sessantatremila/00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Messa in pristino	€ 4.000,00
Aggiornamento planimetrie catastali	€ 500,00
Agibilità	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 6.500,00



€ 63.000,00 – € 6.500,00 = **€ 56.500,00**

Si ottiene per il lotto B di vendita composto da un appartamento il seguente **valore finale**:

€ 57.000,00 Cinquantasettemila/00

Riassumendo quanto fin qui determinato, si hanno i seguenti valori per i due lotti di vendita:

- **Lotto A:**

€ 60.000,00 Sessantamila/00

- **Lotto B:**

€ 57.000,00 Cinquantasettemila/00

