

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 301/2011

Promossa da: B.C.C. Pachino soc. coop S.r.l.

Contro: [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



**PREMESSA:** con **Decreto di Nomina del 16.03.2019** e successivo giuramento per conferimento di incarico del **20.03.2019**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Chiara Salamone**, nominava lo scrivente, **Geom. Paolo Sirugo**, libero professionista in Avola, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l'esperto:

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

**2. Comunicati** 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);*

*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;*

*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 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;

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 della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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 quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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;

**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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);





7. **Inviì**, 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 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.

**Giudice dell'esecuzione, infine,**

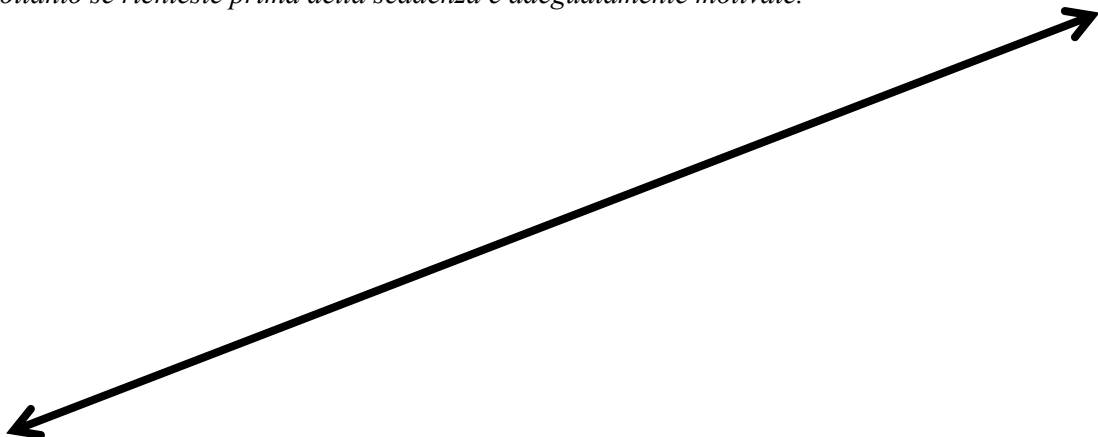
1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.




## OPERAZIONI PRELIMINARI.

### Studio della documentazione.

**Preliminarmente** ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **certificazione notarile** redatta dal Notaio **Ettore Sciacca** del **06 febbraio 2011**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, è **stata individuata** l'ubicazione di tutti i beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito:


I beni oggetto della presente esecuzione **risultano in proprietà:**

- 

**06.06.2003, Repertorio n. 26845 e Raccolta n. 6180;**

- 

**1989, giusta Dichiarazione di Successione n. 461 Vol. 209.**

  
Micieli.

### Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**.

Sono stati pertanto richiesti e prelevati: **l'estratto di mappa catastale le visure storico catastali, e le planimetrie catastali.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

<i>A1</i>	<i>Estratto di Mappa Catastale;</i>
<i>A2-1 - A2-2 - A2-3</i>	<i>Visure catastali storiche degli immobili;</i>
<i>A3-1 - A3-2 - A3-3</i>	<i>Planimetrie catastali degli immobili;</i>

**Oltre alla citata documentazione è stata richiesta e ritirata:**

Presso l'**Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa:**



- C [REDACTED] del bene, oggetto della presente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegati:

A4 *Titolo di proprietà;*

Presso l'ufficio anagrafe del comune di **Pachino**:

- [REDACTED]
- C [REDACTED]

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A5 *Certificato cumulativo Curcio Felicia;*

A6 *Certificato cumulativo Rabito Corrado.*

Presso l'ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica del comune di **Pachino**:

- **Copia del Nulla Osta Prat. N. 510/72, Comprensivo di relazione tecnica ed elaborato grafico in d [REDACTED]**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A7-1 *Nulla Osta n. 507/1972;*

A7-2 *Relazione Tecnica;*

A7-3 *Elaborato grafico di progetto.*

### **Sopralluogo del 29 aprile 2019.**

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, che direttamente ai debitori esecutati.

Pertanto, dopo i contatti avuti con il Custode dell'immobile de quo, **Avv. Stefania D'Agostino**, nominato dal sig. Giudice con ordinanze del **16-18/03/2019**, è stato fissato e comunicato l'inizio delle operazioni peritali per giorno **29 aprile 2019** alle ore **9,00**, in **Pachino**.

**Preliminarmente va evidenziato che, allo stato, l'immobile in questione è ubicato in Pachino tra la Via Micallef al civico 21, la via Mantova (ex via Palestro) e il primo cortile/slargo di Via Mantova, (ex cortile di via Palestro).**

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove ha incontrato l'Avv. **Stefania D'Agostino** e la [REDACTED], nata a **Torino il 23.02.1963**; **Nessuno era presente per la parte creditrice.**





Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato il sopralluogo di rito del compendio pignorato, visionando accuratamente tutti locali costituenti l'immobile in parola ed effettuando diversi rilievi fotografici e i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo **sono state accertate e rilevate alcune discrepanze**, rispetto alla situazione urbanistica riportata negli elaborati grafici di progetto (N.O. 510/72).

In particolare **è stata rilevata la diversa disposizioni degli ambienti a piano terra e dei relativi prospetti nonché l'ampliamento del vano copri scala a secondo piano. È stata inoltre accertata la non corrispondenza dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità, la sig.ra [REDACTED] **data dell'acquisto.**

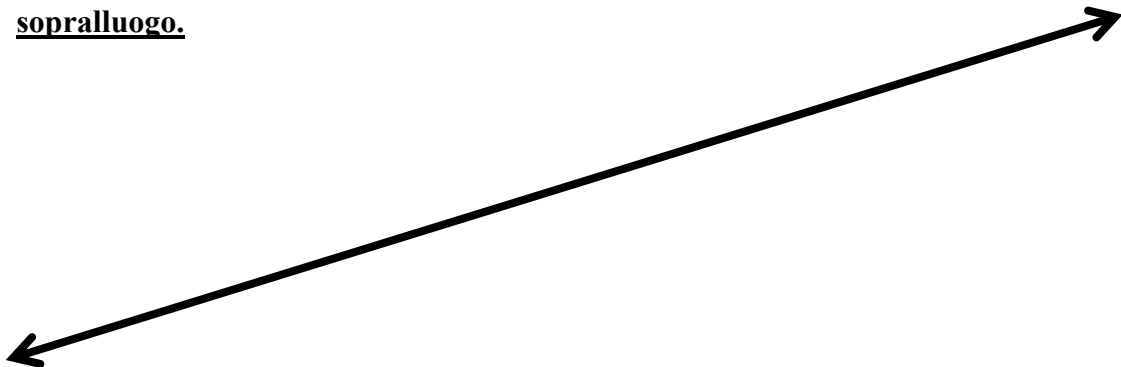
Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, per le difformità riscontrate la sig.ra [REDACTED] **presentato.**

Pertanto lo scrivente **si è riservato di valutare quanto scaturito, in separata sede** e se del caso di comunicare alla sig.ra [REDACTED] la data dell'eventuale nuovo sopralluogo per gli ulteriori accertamenti e/o misurazioni del caso.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposto **“verbale di sopralluogo”** che, firmato dalla sig.ra [REDACTED] controfirmato dallo scrivente è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A8 *Verbale di sopralluogo;*

**Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.**



## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.**

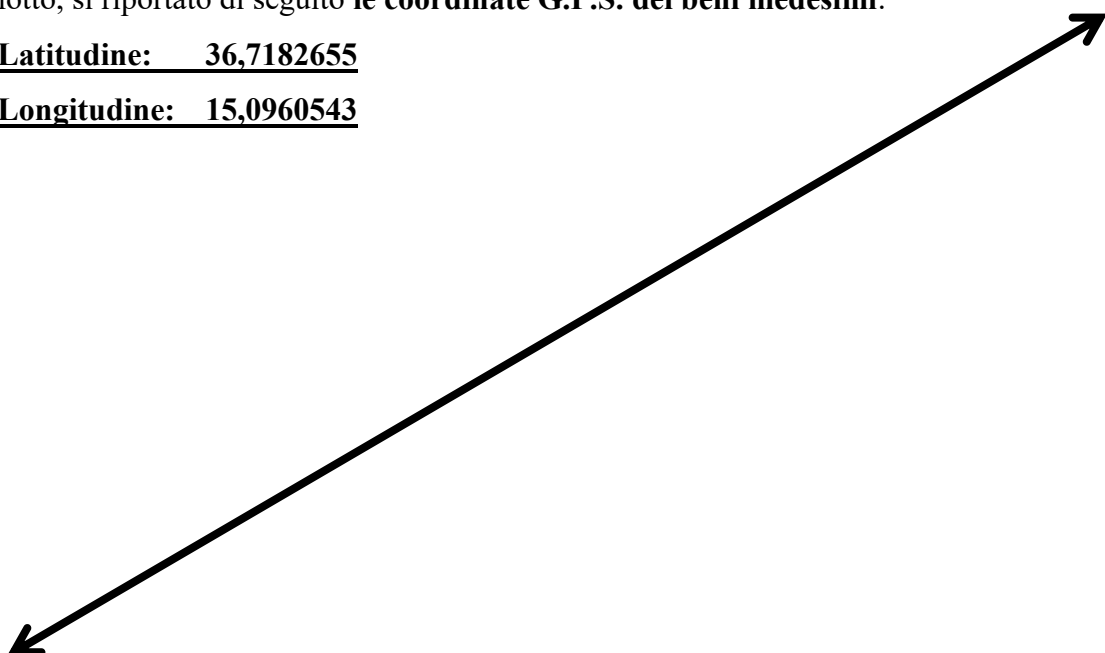
Dallo studio e disamina della documentazione nonché dai effettuati sopralluoghi, sciogliendo ogni riserva in merito alle individuate discrepanze tra i titoli urbanistici, la situazione catastale e lo stato di fatto, **si è deciso di formare, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, un unico lotto di vendita, costituito dall'intero edificio tra piano terra, 1° e 2° piano, ubicato tra la via Micallef al civico 21, la Via Mantova (ex via Palestro) e il primo cortile/slargo di via Mantova (ex cortile di via Palestro), il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, Comune Censuario di Pachino, Catasto Fabbricati, (in minor consistenza dell'effettivo stato dei luoghi) al Foglio di mappa n.10, mappali 1751/1 – 1751/2 e 1751/3.**

**Si precisa che, essendo stata accertata la non corrispondenza dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati, ai fini di maggior chiarezza, identificazione, catalogazione e stima dei beni stessi, lo scrivente ha suddiviso l'intero edificio in una serie di UNITA' IMMOBILIARI VIRTUALI, (meglio definite al successivo punto 5) negli Accertamenti sulla regolarità Catastale della Relazione di Stima), **in funzione della effettiva situazione e destinazione degli stesse, nelle more della futura e definitiva sistemazione catastale.****

Ai fini dell'esatta individuazione dell'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, si riportato di seguito **le coordinate G.P.S. dei beni medesimi:**

**Latitudine: 36,7182655**

**Longitudine: 15,0960543**



## RELAZIONE DI DI STIMA.

### NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

#### 1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Nord – Est** del Comune di **Pachino**, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all'interno della zona **B** al limitare della zona **B/1** di **P.R.G.**, in una zona ad uso prettamente residenziale e costituita prevalentemente da case basse a schiera. Quasi completamente edificata ed è **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

#### 2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di **Pachino**, approvato con **D.A. n.172** del **12 febbraio 1988**, detto immobile ricade in **Zona B**, "*Abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta*".

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione**, **Art. 27**, sono le seguenti:

**Art. 27 - "Abitato esistente (B).**

- 1) *La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.*
- 2) *Con concessione singola sono consentiti intervento di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.*
- 3) *La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq.5.*
- 4) *I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale :*
  - a) *per lotti aventi una superficie superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. E l'altezza massima sarà di ml. 11;*
  - b) *per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11;*
  - c) *singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1.000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazione primarie.*
- 5) *Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.*
- 6) *Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m.10.*



- 7) *Distanza minima dai confini, aderenza, nel caso di distacco non inferiore di m.10 fra le costruzioni.*
- 8) *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.*

**Solo ai fini di completezza si rappresenta che Con la Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 36 del 19 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) è stato recepito con modifiche il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Vengono così abrogate la Concessione Edilizia, l'Autorizzazione Edilizia, le istanze e le comunicazioni ex art. 9 LR 37/1985.**

### **NOTIZIE SPECIFICHE DEL BENE.**

#### **1) RIFERIMENTI ABILITATIVI URBANISTICI.**

Quanto in parola risulta edificato, per dichiarazione resa nell'atto di compravendita a rogito notaio L. Savarino del 06.06.2003, Repertorio n. 26845 e Raccolta n. 6180, in virtù di licenza edilizia n. 510/72 del 30 luglio 1972.

#### **2) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.**

Per come al superiore punto 3), l'immobile in proprietà de [REDACTED] nelle dovute quote, **risulta realizzato**, nello stato di fatto in cui si trova, a seguito di licenza edilizia n. 510/72 del 30 luglio 1972.

**Come già superiormente accennato, dallo studio e confronto dello stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto, si evincono chiaramente, alcune discrepanze.**

**Nello specifico:**

- **Secondo gli elaborati grafici di progetto (N.O. 510/72) il piano terra** doveva prevedere la realizzazione di un ingresso comprensivo di scala di accesso ai piani superiori sulla via Micallef, un vano adibito a cucina – tinello, un vano disimpegno, lavanderia, w.c. e due vani garage con relativi accessi carrabili sulla via Mantova mentre, al **secondo piano** era previsto un vano copri scala delle dimensioni di circa ml.2,40 \* ml.3,60.

- **Dalla situazione attuale** risultano invece realizzati a **piano terra**, un ingresso con vano scala per l'accesso ai piani superiori sulla via Micallef, un vano pluriuso, un vano



con accesso carrabile sulla via Mantova, un piccolo disimpegno due ulteriori piccoli vani a destinazione diversa e un w.c..

**Si rappresenta inoltre che, come meglio si relazionerà in appresso, gli ambienti a piano terra risultano semi grezzi, senza una ben definita destinazione.**

Sono state pertanto redatte, ai fini di una migliore intellegibilità del contesto, due **elaborati grafici** e precisamente:

Elaborato F)

- *Planimetrie come da elaborato grafico originario di progetto (N.O. 510/72).*

Elaborato G)

- *Planimetrie a rilievo dello stato dei luoghi;*

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9-1 *Elaborato F);*

A9-2 *Elaborato G);*

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, lo scrivente ha assunto le relative informazioni presso gli uffici urbanistici del comune di **Pachino** che si riportato come segue:

*Le opere realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo e/o difformi dall'o stesso possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di **Permesso per Costruire per Sanatoria edilizia Art. 14 L.R. 16/2016**, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Permesso (elaborati grafici dichiarazioni etc. per il Comune di Pachino nonché eventuale autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile.*

*I costi per la regolarizzazione di dette opere si aggirano intorno ad **€.6.500,00** (euro seimilacinquecento), onnicomprensivi di tutta la documentazione occorrente.-----*

**Inoltre sempre dagli effettuati accertamenti, non risulta rilasciato alcun Permesso di Agibilità/Abitabilità o certificazione equiparata.**

### **3) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' CATASTALE.**

Sotto il profilo catastale e come già accennato, buona parte dell'attuale edificio a piano terra **non risulta censito** e, la restante parte, non è corrisponde a quanto censito. Infatti, l'unica planimetria catastale del piano terra raffigura solo un ambiente con destinazione rimessa peraltro, **non corrispondente ai luoghi.**



Per **dette discordanze di natura catastale**, e a modesto parere dello scrivente, **la situazione catastale andrebbe rielaborata**, soprattutto in funzione dello stato dei luoghi e delle effettive destinazioni con una specifica **“Variazione Catastale”**.

Tutto il piano terra dovrebbe essere censito nelle sue destinazioni effettive (*una rimessa e due magazzini*) mentre, il primo piano (*abitazione*) andrebbe accorpato all'esistente lastrico solare del secondo piano.

*Va da se che detta Variazione Catastale ha dei costi che, assommano complessivamente a circa €. 2.000,00 (euro duemila) onnicomprensivi di tutta la documentazione occorrente.-----*

Ai fini comunque di una migliore e maggiore **chiarezza, identificazione, catalogazione e stima dei beni stessi**, lo scrivente ha suddiviso l'intero edificio in una serie di **Unità Immobiliari Virtuali**, in funzione della effettiva situazione e destinazione degli stesse, nelle more della futura e definitiva sistemazione catastale, redigendo apposite **“Bozze”** anche in funzione delle future sistemazioni catastali.

- Bozza A) ***Planimetria Piano Terra, attuale androne vano scala;***  
 Bozza B) ***Planimetria Piano Terra, attuale rimessa;***  
 Bozza C) ***Planimetria Piano Terra, attuale magazzino con accesso da Via Micallef;***  
 Bozza D) ***Planimetria Piano Terra, attuale magazzino con accesso dal Cortile di Via Mantova;***  
 Bozza E) ***Planimetria Primo e Secondo Piano, attuale abitazione.***

Le destinazioni a **“magazzino”** sopra riportate, scaturiscono dalla natura degli ambienti stessi che, si ricorda, **risultano semi grezzi, senza una ben definita destinazione.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A10-1 *Bozza A);*  
 A10-2 *Bozza B);*  
 A10-3 *Bozza C);*  
 A10-4 *Bozza D);*  
 A10-5 *Bozza E);*

#### **4) ULTERIORI ACCERTAMENTI EFFETTUATI.**

- Quanto in parola è risultato sprovvisto di **Attestazione di Prestazione Energetica**; pertanto, è stato redatto dallo scrivente, avendone i requisiti per la redazione di dette certificazioni, regolare **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per la sola abitazione, in ossequio alla normativa vigente in materia.





I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

*A12 Attestato di Prestazione Energetica Abitazione.;*

- L'intero l'immobile, sempre dagli effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pachino, **risulta sprovvisto di Permesso di Agibilità/Abitabilità o certificazione equipollente.**

#### **5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.**

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale **in muratura ordinaria in elevazione su fondazioni continue in calcestruzzo e ciclopico con** blocchi di tufo/arenaria nelle dimensioni di cm. **20-25** di spessore; i solai di interpiano e copertura risultano invece realizzati con **solai in latero armati**; la copertura del vano copri scala risulta invece costituita da **travicelli in legno su cui posano delle lastre di cemento ondulate.**

I divisori interni sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm. **8.**

La scala interna è realizzata in cemento armato e collega il piano terra, primo e secondo piano.

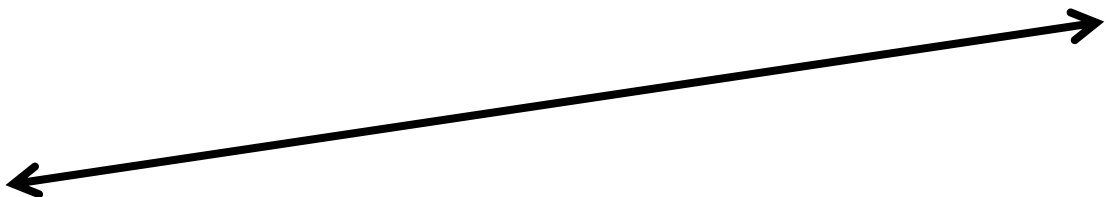
#### **6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.**

**TRATTANDOSI DI FABBRICATO UNIFAMILIARE, NON ESISTONO PARTI COMUNI CONDOMINIALI.**

#### **7) RIFERIMENTI CATASTALI.**

Sezione Urbana	<b>B</b>	
Foglio di mappa	<b>10;</b>	Mappale <b>1751/1;</b>
Categoria	<b>C/6;</b>	Classe <b>2<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>34 Mq;</b>	Rendita <b>€. 107,11</b>
Superficie Catastale Totale	<b>42 Mq;</b>	

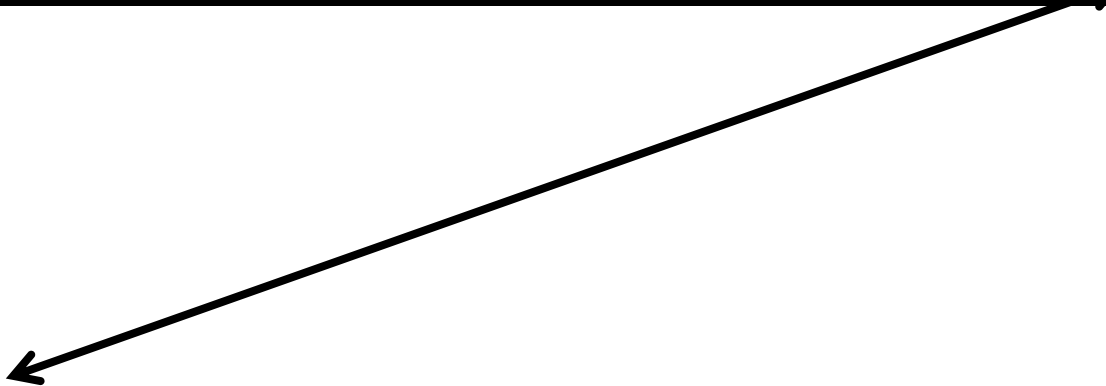
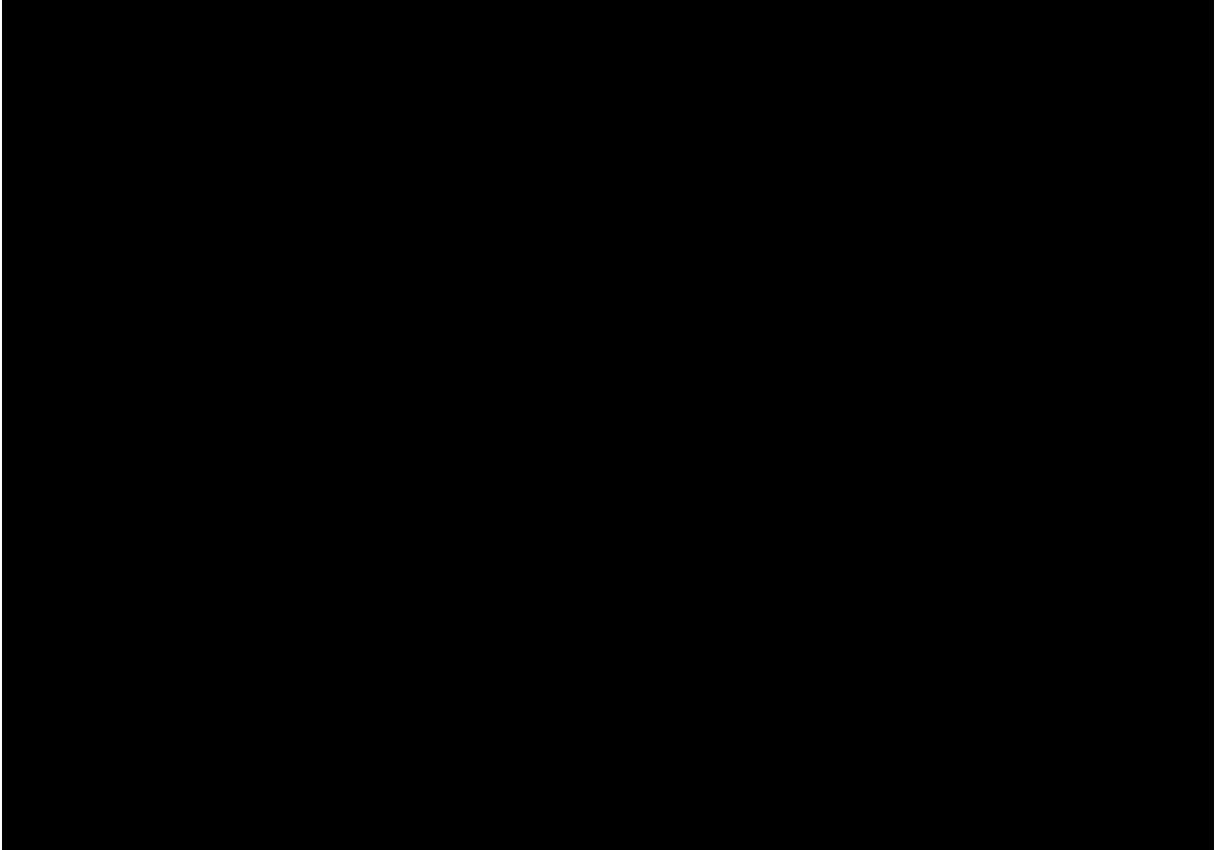
Sezione Urbana	<b>B</b>	
Foglio di mappa	<b>10;</b>	Mappale <b>1751/2;</b>
Categoria	<b>A/3;</b>	Classe <b>2<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>7,5 vani;</b>	Rendita <b>€. 387,34</b>
Superficie Catastale Totale	<b>102 Mq;</b>	
Totale escluso aree scoperte	<b>100 Mq;</b>	



Sezione Urbana	<b>B</b>	
Foglio di mappa	<b>10;</b>	Mappale <b>1751/3;</b>
Categoria	<b>Lastrico solare</b>	
Consistenza	<b>109 Mq;</b>	

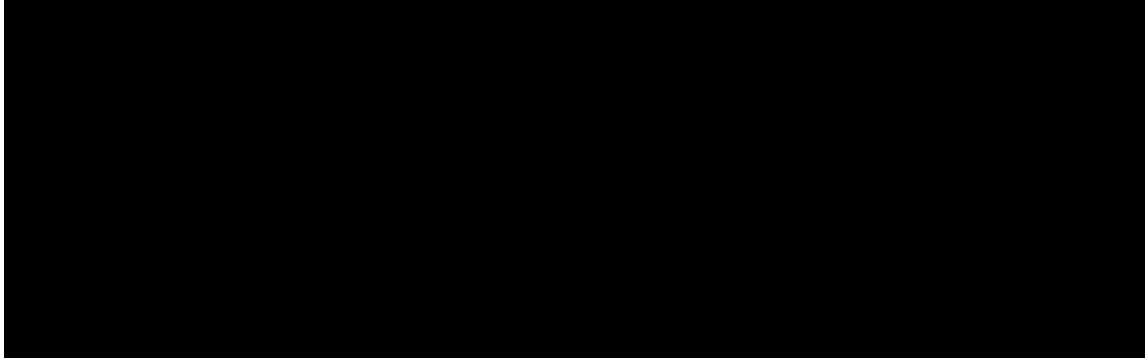
### 8) CONFINI.

Sud-Ovest	<b>Via Micallef;</b>
Nord-Ovest	<b>Via Mantova;</b>
Nord-Est	<b>Cortile/slargo di Via Mantova;</b>
Sud-Est	<b>Proprietà Garofalo Antonino;</b>
Sovrastante	=====
Sottostante	=====



**11) PROVENIEZA.**

I beni sopra descritti e nella loro interezza sono pervenuti:

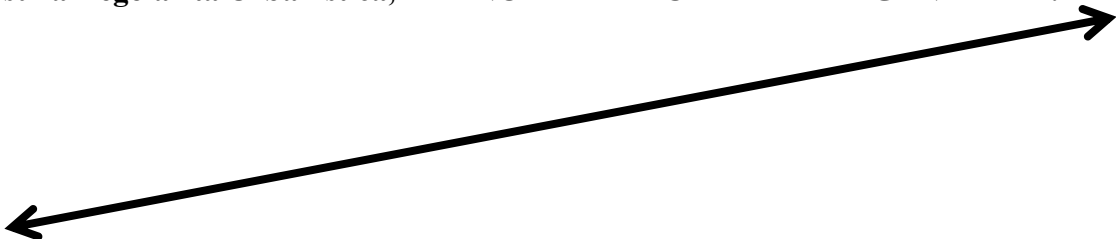
**12) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.****13) VINCOLI ED ONERI.**

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta a Siracusa il data **07.06.2003** rep n. **26846 /1442** a favore di Banca di credito coop di Pachino;
- **Pignoramento** trascritto a Siracusa il data **07.04.2011** ai num.ri **4973/11** a favore di Banca di credito coop di Pachino (pignoramento dichiarato estinto il25/10/2011);
- **Pignoramento** trascritto a Siracusa il data **10.10.2017** ai num.ri **11478/783** a favore di Banca di credito coop di Pachino.

**14) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti **3) e 4)**, rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**



**15) DESCRIZIONE DEL BENE****A1) Tipologia prevalente:**

Civile Abitazione

**A2) Altezza utile interna:****Piano Terra**rimessa **h = 4,10;**altri ambienti **h = 3,10****Primo Piano** **h = 3,00;****Secondo Piano** **h/m = 2,50.****A3) Composizione interna:**

Come sopra più volte evidenziato, lo scrivente, ha suddiviso l'intero **edificio/lotto** in **Unità Immobiliari Virtuali, in funzione della effettiva situazione, e destinazione degli stesse.**

**PIANO TERRA:****Unità Virtuale A Vano scala con accesso dalla Via Micallef.**

Androne - ingresso - vano scala, permette l'accesso dalla Via Micallef a tutte le Unità Virtuali dell'edificio.

**Unità Virtuale B Rimessa con accesso dalla Via Mantova.**

Vano rimessa, composto da unico ambiente completo di accesso carrabile dalla Via Mantova.

**Unità Virtuale C Magazzino con accesso dalla Via Micallef.**

Unico ambiente con accesso dall'Androne – ingresso di Via Micallef

**Unità Virtuale D Magazzino con accesso dal Cortile di Via Mantova.**

Costituito da due ambient, piccolo disimpegno e w.c. con accesso dall'Androne – ingresso di Via Micallef e direttamente dal Cortile di Via Mantova.

**1° - 2° PIANO:****Unità Virtuale E Abitazione con accesso dalla Via Micallef.**

Costituita da quattro vani, disimpegno, cucina e servizio igienico a primo piano e da vano copri scala e restante lastrico solare a secondo piano.



**16) CALCOLO DELLE SUPERFICI:****PIANO TERRA**

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
<b>Unità Virtuale A</b>				
Androne –ingresso vano scala	mq.	15,00	30%	<b>19,50</b>

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
<b>Unità Virtuale B</b>				
Rimessa	mq.	23,00	30%	<b>29,90</b>

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
<b>Unità Virtuale C</b>				
Magazzino	mq.	24,00	30%	<b>31,20</b>

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
<b>Unità Virtuale D</b>				
Vano pluriuso	mq.	15,00	30%	<b>19,10</b>
Vano pluriuso	mq.	6,50	30%	<b>8,45</b>
Disimpegno	mq.	3,50	30%	<b>4,55</b>
W.C.	mq.	5,50	30%	<b>7,15</b>
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>			<b>39,25</b>

**1° - 2° PIANO**

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
<b>Unità Virtuale E</b>				
Camera 1	mq.	12,00	+30%	<b>15,60</b>
Camera 2	mq.	20,00	+30%	<b>26,00</b>
Cucina	mq.	10,50	+30%	<b>13,65</b>
Camera 3	mq.	19,50	+30%	<b>25,35</b>
Camera 4	mq.	8,50	+30%	<b>11,05</b>
Bagno	mq.	5,50	+30%	<b>7,15</b>
Disimpegno	mq.	9,00	+30%	<b>11,70</b>
Vano copri scala	mq.	17,80	+30%	<b>23,14</b>
Lastrico solare	mq.	81,00	-75% - 90%	<b>11,85</b>
Balconi * 3	mq.	7,50	-75%	<b>1,87</b>
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>			<b>147,36</b>



**17) COEFFICIENTI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE IN PRESENZA DI BENE NON CENSIBILE.**

Nella situazione in esame l'Unità Virtuale A – Androne – ingresso – vano scala è da considerare a tutti gli effetti **Bene comune non censibile** cioè, **porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale** in quanto in uso ed al servizio delle altre Unità a capacità reddituale.

**Pertanto la sua superficie è stata scissa in quota parte ed andrà sommata alle altre Unità Virtuali per il calcolo della superficie commerciale.**

Unità Virtuale A			U.I.	Quota
Androne –ingresso vano scala	mq.	15,00	/5	3,00

**18) ESPOSIZIONE:**

Prospetto su Via Micallef	<b>Sud - Ovest</b>
Prospetto su Via Mantova	<b>Nord – Ovest</b>
Prospetto su Cortile di Via Mantova	<b>Nord – Est</b>

**19) ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO PER UNITA' VIRTUALE**

<b>UNITA' VIRTUALE B - Rimessa</b>	
<u>Porta ingresso:</u>	<b>doghe metalliche</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>marmette di cemento a scaglette di marmo</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>parziale realizzazione di intonaco a tre strati;</b>
<u>Infissi esterni:</u>	<b>inesistenti</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>inesistenti;</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>sotto traccia realizzato in parte</b>
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	<b>inesistente</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>inesistente.</b>
<b>UNITA' VIRTUALE C - Magazzino</b>	
<u>Porta ingresso:</u>	<b>alluminio anodizzato e vetro</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>battuto in cls</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>parziale realizzazione di intonaco a tre strati;</b>
<u>Infissi esterni:</u>	<b>persiane in alluminio preverniciato;</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>inesistenti;</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>Sotto traccia realizzato in parte</b>
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	<b>inesistente</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>inesistente.</b>
<b>UNITA' VIRTUALE D - Magazzino</b>	
<u>Porta ingresso:</u>	<b>legno</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>battuto in cls</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>parziale realizzazione di intonaco a tre strati;</b>





<u>Infissi esterni:</u>	<b>inesistenti;</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>persiane in alluminio preverniciato;</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>Sotto traccia realizzato in parte</b>
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	<b>inesistente</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>inesistente.</b>
<b>UNITA' VIRTUALE E - Abitazione</b>	
<u>Porta ingresso:</u>	<b>alluminio anodizzato e vetro</b>
<u>Pavimenti:</u>	<b>ceramica</b>
<u>Rivestimenti:</u>	<b>intonaco per civile abitazione a tre strati;</b>
<u>Infissi esterni:</u>	<b>monoblocco in metallo e avvolgibili in plastica;</b>
<u>Infissi interni:</u>	<b>legno tamburato;</b>
<u>Impianto elettrico:</u>	<b>sotto traccia</b>
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	<b>inesistente</b>
<u>Impianto idrico:</u>	<b>sottotraccia</b>

**20) STATO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO PER UNITA' VIRTUALE.**

<b>UNITA' VIRTUALE B</b>	<b>Rimessa</b>
<b>Elementi costitutivi</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Mediocre</b>
Pavimenti:	<b>Inesistenti</b>
Rivestimenti:	<b>Mediocre</b>
Infissi esterni:	<b>Sufficiente</b>
Infissi interni:	<b>Inesistente</b>
Impianto elettrico:	<b>Scarso</b>
Impianto termico:	<b>Inesistente</b>
Impianto idrico:	<b>Inesistente</b>
<b>UNITA' VIRTUALE C</b>	<b>Magazzino</b>
<b>Elementi costitutivi</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Mediocre</b>
Pavimenti:	<b>Inesistente</b>
Rivestimenti:	<b>Mediocre</b>
Infissi esterni:	<b>Sufficiente</b>
Infissi interni:	<b>Inesistente</b>
Impianto elettrico:	<b>Scarso</b>
Impianto termico:	<b>Inesistente</b>
Impianto idrico:	<b>Inesistente</b>
<b>UNITA' VIRTUALE D</b>	<b>Magazzino</b>
<b>Elementi costitutivi</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Mediocre</b>
Pavimenti:	<b>Inesistente</b>
Rivestimenti:	<b>Scarso</b>
Infissi esterni:	<b>Sufficiente</b>



Infissi interni:	<b>Inesistente</b>
Impianto elettrico:	<b>Scarso</b>
Impianto termico:	<b>Inesistente</b>
Impianto idrico:	<b>Scarso</b>
<b>UNITA' VIRTUALE E.</b>	<b>Abitazione</b>
<b>Elementi costitutivi</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Mediocre</b>
Pavimenti:	<b>Sufficiente</b>
Rivestimenti:	<b>Sufficiente</b>
Infissi esterni:	<b>Mediocre</b>
Infissi interni:	<b>Mediocre</b>
Impianto elettrico:	<b>Mediocre</b>
Impianto termico:	<b>Inesistente</b>
Impianto idrico:	<b>Mediocre</b>

## **21) INDIVIDUAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO IN FUNZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.**

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile esame sarà applicato un ulteriore coefficiente correttivo secondo i seguenti coefficienti:

- *1,00 se lo stato è normale;*
- *0,80 se lo stato è mediocre;*
- *0,60 se lo stato è scadente;*

Per la determinazione del suo **stato di conservazione e manutenzione** si è tenuto conto dei seguenti **elementi propri del bene da valutare** :

- *pavimenti;*
- *pareti e soffitti;*
- *infissi;*
- *impianto elettrico;*
- *impianto idrico e servizi igienico-sanitari;*
- *impianto di riscaldamento;*

nonché dei seguenti **elementi comuni**:

- *1) accessi, scale e ascensore;*
- *2) facciate, coperture e parti comuni in genere.*

In relazione a quanto sopra, lo **stato dell'immobile** si considererà **mediocre** qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considererà **scadente** qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.



Lo stato dell'immobile si considererà **scadente** in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

**In sintesi, esaminati e vagliati i superiori elementi costitutivi, osservato è valutato il relativo stato di conservazione e manutenzione, quanto in parola, è da considerare MEDIOCRE, pertanto si adotterà, un coefficiente correttivo dello 0,80, che andrà a correggere i valori di stima.**

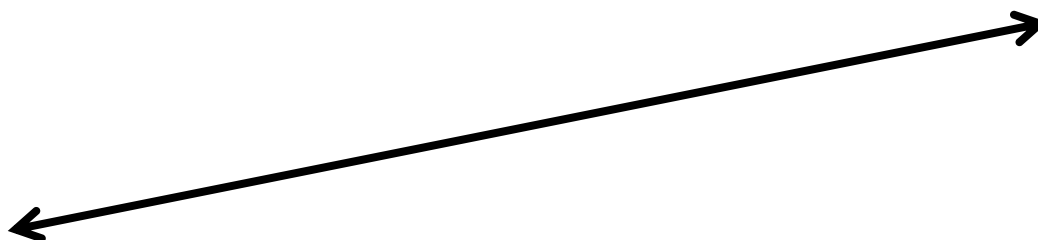
## **22) INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Considerata l'**inattendibilità delle superfici catastali, che si ricorda parziali e non rispondenti allo stato dei luoghi**, al fine di individuare la superficie commerciale del bene in parola, **non è stata effettuata la media** tra il calcolo analitico delle superfici catastali, **ma sono state utilizzate direttamente le superfici superiormente desunte analiticamente** di cui al superiore punto **15) Coefficienti correttivi** aumentati della quota Unità Virtuale A (androne vano scala)

Unità Virtuale	<b>B</b>	mq.	19,50
Quota Unita Virtuale	<b>A</b>	mq.	3,00
<b>Unita Virtuale B Corretta</b>		mq.	<b>22,50</b>
Unità Virtuale	<b>C</b>	mq.	31,20
Quota Unita Virtuale	<b>A</b>	mq.	3,00
<b>Unita Virtuale C Corretta</b>		mq.	<b>34,20</b>
Unità Virtuale	<b>D</b>	mq.	39,25
Quota Unita Virtuale	<b>A</b>	mq.	3,00
<b>Unita Virtuale D Corretta</b>		mq.	<b>42,25</b>
Unità Virtuale	<b>E</b>	mq.	147,36
Quota Unita Virtuale	<b>A</b>	mq.	3,00
<b>Unita Virtuale B Corretta</b>		mq.	<b>150,36</b>

**IN SINTESI SI AVRANNO LE SEGUENTI SUPERFICIE COMMERCIALI:**

<b>Unita Virtuale B Corretta - Rimessa</b>	mq.	<b>22,50</b>
<b>Unita Virtuale C Corretta - Magazzino</b>	mq.	<b>34,20</b>
<b>Unità Virtuale D Corretta - Magazzino</b>	mq.	<b>42,25</b>
<b>Unita Virtuale B Corretta - Abitazione</b>	mq.	<b>150,36</b>



## **STIMA IMMOBILI.**

### **Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima “**per comparazione valori di mercato**” e il criterio di stima analitica “**per capitalizzazione del reddito**”.

**Il primo criterio, “Comparazione Valori di Mercato”,** tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

**Il secondo criterio “Per Capitalizzazione del Reddito”,** è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la **prima fonte** è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la **seconda fonte** e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio “OMI”**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’ **Agenzia del Territorio**.

Nello specifico sono state raggiunte telefonicamente sia l’agenzia immobiliare “**Remax**” Via Garibaldi, 38, Pachino, “**Gabetti Franchising Agenzy**” Via Lincoln, 83, Pachino, “**Aruta Immobiliare**” Via Pisacane, 1, Pachino, mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad “**idealista.it**” da dove sono stati estrapolati i valori di



immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione;  
dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

Con il secondo criterio, “Per Capitalizzazione del Reddito”, la fonte ufficiale utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

**Stima per Comparazione Valori di Mercato RIMESSA.**

**Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	<b>Remax</b>
Indirizzo:	<b>Via Garibaldi, 38, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 380,00</u></b>
Nome agenzia:	<b>Gabetti Franchising Agenzy – Pachino</b>
Indirizzo:	<b>Via Lincoln, 83, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 430,00</u></b>

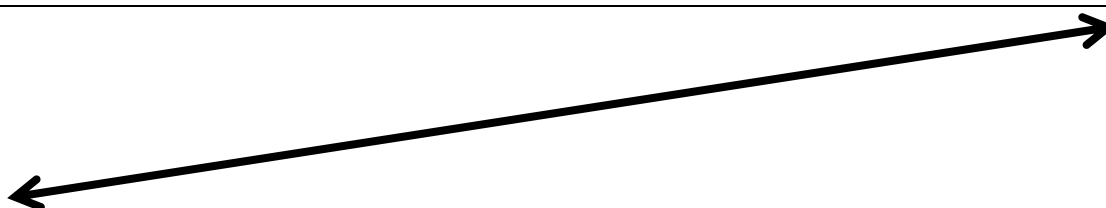
Nome agenzia:	<b>Imobiliare.it</b>
Indirizzo:	<b><u>https://www.immobiliare.it -V0000196/</u></b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 380,00</u></b>
Nome agenzia:	<b>Mondialcasa Immobiliare</b>
Indirizzo:	<b><u>https://www.mondialcasa.t</u></b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 428,00</u></b>

**Media dei Valori:**

$$(380,00 + 480,00 + 380,00 + 428,00) / 4 = \underline{\underline{€.417,00/mq}}$$

**Si stima un valore medio di mercato per la Rimessa UNITA’ VIRTUALE “B” di:**

Superficie commerciale abitazione:	<b>mq</b>	<b>22,50</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq</b>	<b>417,00</b>
<b>mq. 22,50 * €/mq.417,00 =</b>	<b>€.</b>	<b><u>9.382,00</u></b>



**Stima per Comparazione Valori di Mercato MAGAZZINI.****Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

Nome agenzia:	<b>Gabetti Franchising Agency – Pachino</b>
Indirizzo:	<b>Via Lincoln, 83, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 400,00</u></b>
Nome agenzia:	<b>Aruta Immobiliare</b>
Indirizzo:	<b>Via Pisacane, 1, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 420,00</u></b>

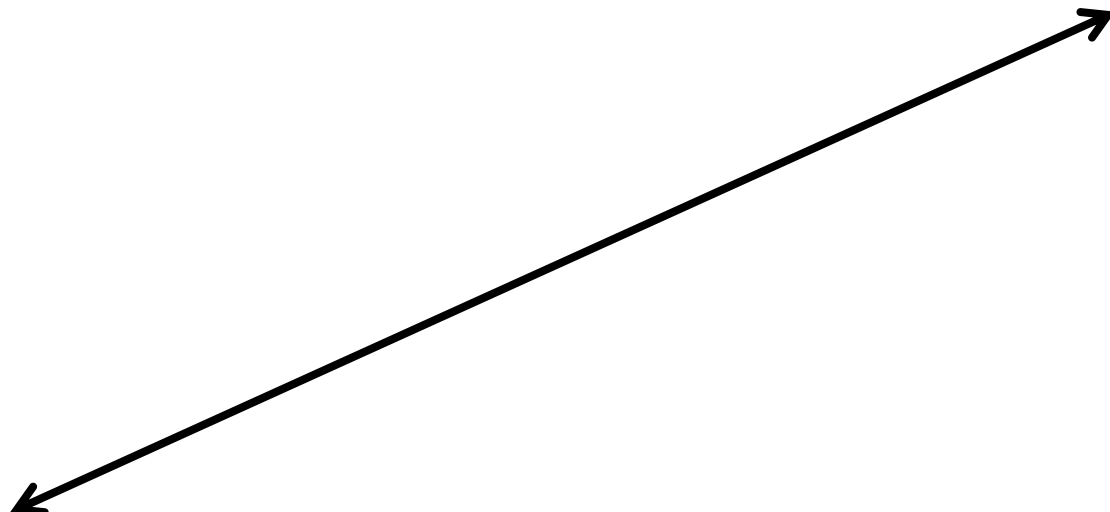
Nome agenzia:	<b>www.idealista.it</b>
Indirizzo:	<b>https://www.idealista.it/immobile</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 390,00</u></b>
Nome agenzia:	<b>www.idealista.it</b>
Indirizzo:	<b>https://www.idealista.it/immobile/17958338</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 550,00</u></b>

**Media dei Valori:**

$$(400,00 + 420,00 + 390,00 + 550,00) / 4 = \underline{\underline{€.440,00/mq}}$$

**Si stima un valore medio di mercato dei Magazzini UNITA' VIRTUALI "C-D" di:**

Superficie commerciale abitazione:	<b>mq</b>	<b>34,20+42,25 = mq. 76,45</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq</b>	<b>440,00</b>
<b>mq. 76,45 * €/mq 440,00 =</b>		<b><u>€. 33.638,00</u></b>





**Stima per Comparazione Valori di Mercato ABITAZIONE.****Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari .**

Nome agenzia:	<b>Remax</b>
Indirizzo:	<b>Via Garibaldi, 38, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b>€. 626,00</b>
Nome agenzia:	<b>Gabetti Franchising Agenzy – Pachino</b>
Indirizzo:	<b>Via Lincoln, 83, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b>€. 692,00</b>
Nome agenzia:	<b>Aruta Immobiliare</b>
Indirizzo:	<b>Via Pisacane, 1, Pachino</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b>€. 566,00</b>

**Individuazione tramite agenzie via Web**

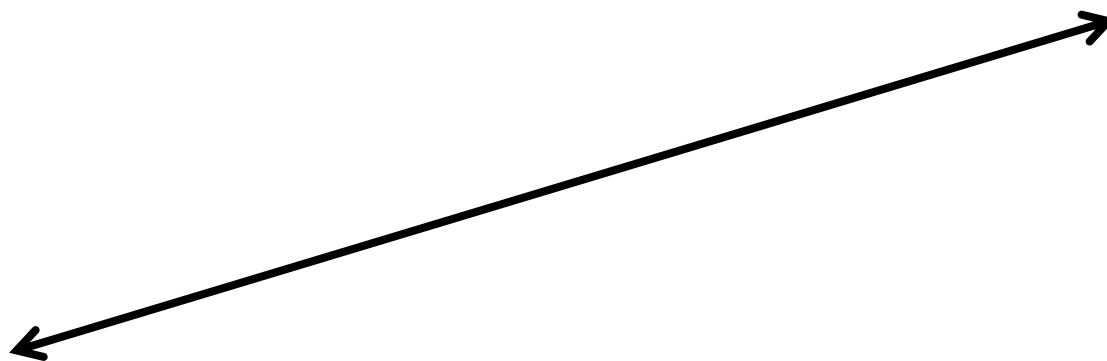
Nome agenzia:	<b>www.idealista.it</b>
Indirizzo:	<b>https://www.idealista.it/immobile/01-V0000196/</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b>€. 461,00</b>
Nome agenzia:	<b>www.idealista.it</b>
Indirizzo:	<b>https://www.idealista.it/immobile/17958338</b>
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b>€. 521,00</b>

**Media dei Valori:**

$$(626,00 + 692,00 + 566,00 + 461,00 + 521,00) / 5 = \underline{\underline{€.565,20/mq}}$$

**Si stima un valore medio di mercato per l’Abitazione - UNITA’ VIRTUALE “E”:**

Superficie commerciale abitazione:	<b>mq 150,36</b>
Media dei Valori:	<b>€/mq 565,20</b>
<b>mq. 150,36 * €/mq 565,20 =</b>	<b>€. 84.983,47</b>



**Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari  
dell'Agenzia del Territorio "OMI":  
Stima Per Capitalizzazione del Reddito**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  $V = \text{Bnf}/r$ , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'affitto annuo, depurato dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

**RIMESSA**

Fascia/zona	<b>PERIFERICA – Vie Bordonaro – Marche – Turati – Moro – Buonarr. – Mucini – Tunisi – Malta ...</b>
Codice zona	<b>D/3</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di locazione considerato	<b><math>(1,30 + 1,90)/2 = 1,6 \text{ €/mq x mese}</math></b>
Saggio annuo	<b><math>(4,46 + 5,07)/2 = 4,76\%</math></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 22,50</b>
Affitto mensile	<b>mq. 22,50 * 1,6 €/mq * mese = €. 36,00</b>
Affitto annuo (lordo)	<b>€. 36,00 * 12 mesi = €. 432,00</b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b>18% dell'affitto annuo</b>
--	-------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 432,00 – 18% =</b>	<b>€. 354,24</b>
--------------------------	------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b>0,0476</b>
---	---------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.354,24</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0476</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.354,24 / 0,0476</b>	<b>= €. 7.442,01</b>



**MAGAZZINI.**

Fascia/zona	<b>PERIFERICA – Vie Bordonaro – Marche – Turati – Moro – Buonarr. – Mucini – Tunisi – Malta ...</b>
Codice zona	<b>D/3</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
<b>Valore di locazione considerato</b>	<b><math>(2,10+2,90)/2 = 2,50\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}</math></b>
<b>Saggio annuo</b>	<b><math>(5,60 + 6,00)/2 = 5,80\%</math></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 76,45</b>
Affitto mensile	<b>mq. 76,45 * 2,50 €/mq * mese = €. 191,12</b>
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 191,12 * 12 mesi = €. 2.293,44</b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **18% dell'affitto annuo**

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

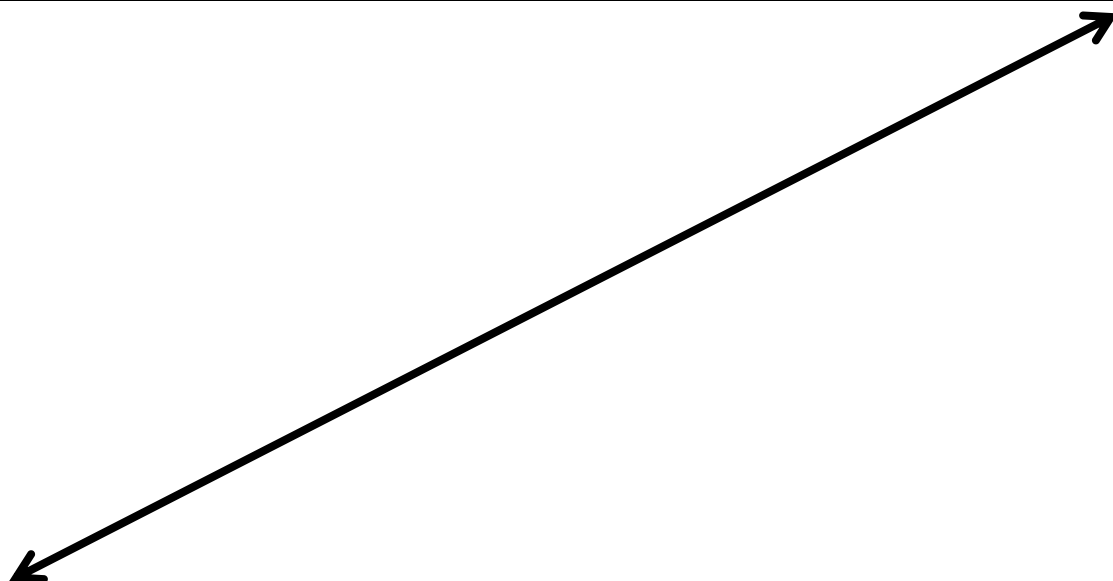
**€. 2.293,44 – 18% = €. 1.880,62**

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0580**

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.1.880,62</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0580</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.1.880,62/0,0580</b>	<b>= €. 32.424,48</b>



**ABITAZIONE.**

Fascia/zona	<b>PERIFERICA – Vie Bordonaro – Marche – Turati – Moro – Buonarr. – Mucini – Tunisi – Malta ...</b>
Codice zona	<b>D/3</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di locazione considerato	<b><math>(1,90+2,70)/2 = 2,30\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}</math></b>
Saggio annuo	<b><math>(4,30 + 4,63)/2 = 4,465\%</math></b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	<b>mq. 150,36</b>
Affitto mensile	<b>mq. 150,36 * 2,30 €/mq * mese = €. 345,828</b>
Affitto annuo (lordo)	<b>€. 345,828 * 12 mesi = €. 4.149,93</b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b>15% dell'affitto annuo</b>
--	-------------------------------

**Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.**

<b>€. 4.149,93 – 15% =</b>	<b>€. 3.527,44</b>
----------------------------	--------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,04465</u></b>
---	-----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€. 3.527,44</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,04465</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.3.527,44/0,04465</b>	<b>= €. 79.002,01</b>

**Media dei Valori RIMESSA – UNITA' VIRTUALE "B"**

Valore medio per Comparazione Valori di Mercato	<b>€. 9.381,00</b>
Valore per Capitalizzazione del Reddito	<b>€. 7.442,01</b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 16.823,01</b>
<b>Valore medio Abitazione €. 16.823,01 / 2 =</b>	<b>€. 8.411,50</b>

**Media dei Valori MAGAZZINI – UNITA' VIRTUALI "C-D"**

Valore medio per Comparazione Valori di Mercato	<b>€. 33.638,00</b>
Valore per Capitalizzazione del Reddito	<b>€. 32.424,48</b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 66.062,48</b>
<b>Valore medio Abitazione €. 16.823,01 / 2 =</b>	<b>€. 33.031,24</b>

**Media dei Valori ABITAZIONE – UNITA' VIRTUALE "E"**

Valore medio per Comparazione Calori di Mercato	<b>€. 84.983,47</b>
Valore per Capitalizzazione del Reddito	<b>€. 79.000,01</b>
<b>Sommano</b>	<b>€. 163.983,48</b>
<b>Valore medio Abitazione €. 16.823,01 / 2 =</b>	<b>€. 81.991,74</b>



<b>RIEPILOGO</b>		
<b>Rimessa</b>	<b>UNITA' VIRTUALE "B"</b>	<b>€. 8.411,50</b>
<b>Magazzini</b>	<b>UNITA' VIRTUALI "C-D"</b>	<b>€. 33.031,24</b>
<b>Abitazione</b>	<b>UNITA' VIRTUALE "E"</b>	<b>€. 81.991,74</b>
<b>SOMMANO</b>		<b>€. 123.434,48</b>

### **ADEGUAMENTO CORREZIONI DECURTAZIONI VALORI**

Il valore di €. **123.434,48** (8.411,50+33.031,24+81.991,74) di cui sopra, è stato determinato per immobili a **stato conservativo Normale** mentre, quelli in esame sono, **giusto come ampiamente riportato ai precedenti punti 19), 20) e 21), a stato conservativo Mediocre** per cui si deve applicare al Valore per cui sopra il **coefficiente correttivo dello 0,80**. Pertanto si avrà:

€. 123.434,48 * 0,80 =	€.98.747,58-----
<b>In cifra tonda €. 98.740,00 (diconsi euro novantottomilasettecentoquaranta/00-----)</b>	

**In virtù delle metodologie utilizzate e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che, non occorre effettuare alcuna altra aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche si è in assenza di garanzia di vizi occulti.**

### **TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI**

<b>Valore Stimato €. 98.740,00 (diconsi euro novantottomilasettecentoquaranta/00-----)</b>
--

#### **RIEPILOGO COSTI E ORERI**

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite	€. 6.500,00
- Per redazione e invio planimetria catastale	€. 2.000,00
<b>Sommano Costi ed Oneri</b>	<b>€. 8.500,00</b>

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, li 10 DIC 2019

H C.T.U.



**ALLEGATI:**

- A1 Estratto di mappa catastale dei luoghi Foglio 10 Pachino;*  
*A2 Visura catastale;*  
*A2-1 Visura storica per immobile (particella 1751/1);*  
*A2-2 Visura storica per immobile (particella 1751/2);*  
*A2-3 Visura storica per immobile (particella 1751/3);*  
*A3-1 Planimetria Catastale (particella 1751/1);*  
*A3-2 Planimetria Catastale (particella 1751/2);*  
*A3-3 Planimetria Catastale (particella 1751/3);*  
*A4 Titolo di proprietà;*  
*A5 Certificato cumulativo Curcio Felicia (residenza – stato di famiglia);*  
*A6 Certificato cumulativo Rabbito Corrado (residenza – stato di famiglia);*  
*A7-1 Nulla Osta 510/72;*  
*A7-2 Relazione Tecnica N.O. 510/72;*  
*A7-3 Elaborati grafici N.O. 510/72;*  
*A8 erbale di sopralluogo;*  
*A9-1 Elaborato F;*  
*A9-2 Elaborato G;*  
*A10-1 Bozza A;*  
*A10-2 Bozza B;*  
*A10-3 Bozza C;*  
*A10-4 Bozza D;*  
*A10-5 Bozza E;*  
*A11 Rilievi Fotografici;*  
*A12 Attestato di Prestazione Energetica;*  
*A13 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.*

