

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

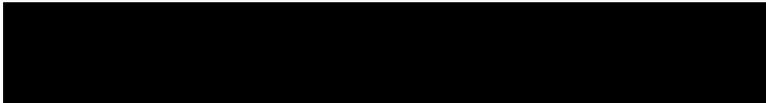
Procedura n° 34/2022 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Nel processo di esecuzione promosso da:

C.R.I.A.S.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, lì 08/10/2022

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

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo il giorno 08/06/2022 nella procedura n° 34/2022 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da C.R.I.A.S. [REDACTED]

in persona dei genitori

pignorati.

In data 10/06/2022 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

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

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

3. **PROVVEDA:**

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - iscrizioni di ipoteche;*
 - trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

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

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

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione presso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio (SISTER) per eseguire verifiche sulla regolarità fiscale ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili. Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è concordata insieme all'Avv. Cristina Ferla, in qualità di custode, la data per il sopralluogo fissandola per il 07/07/2022 alle ore 10.00. In questa data la sottoscritta, unitamente al custode nominato, si è recata in Pachino, Via delle Mammole n. 6 per dare inizio alle operazioni peritali.

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

LOTTO 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

LOTTO 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

LOTTO 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

LOTTO 1

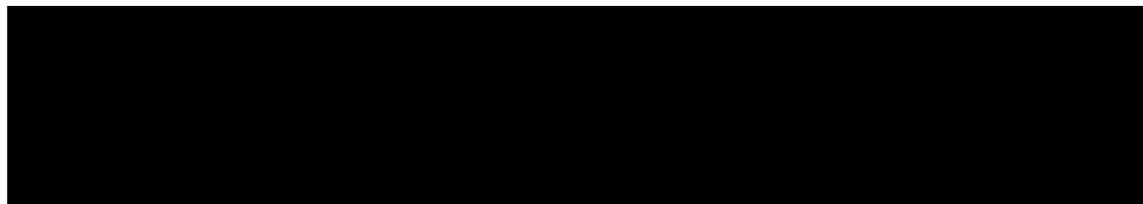
I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito in via delle Mammole, n.6 al primo e secondo piano di una palazzina indipendente nella zona centrale di Pachino.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1408, sub 2, cat. A/3, con una consistenza di 5 vani, in testa alla



proprietà;

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di questa perizia è un appartamento distribuito su due livelli; al piano primo c'è un soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio e una camera da letto; al piano secondo un ingresso/disimpegno, un bagno e due camere realizzate abusivamente coprendo una parte di terrazzo.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di 87 mq, di cui 77 di superficie coperta, l'altezza interna utile è pari a 2,80 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali, Balconi, terrazzi e similari la superficie va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25.

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno / Cucina p1	25,1 mq	28,7 mq	2,80 m	OVEST Porta finestra 1,10x2,30	sufficiente Pavimenti in ceramica Infisso esterno e persiane in alluminio
Letto p1	14 mq	16,5 mq	2,80 m	EST Porta finestra 1,10x 2,30 mq	sufficiente senza porta interna Pavimenti in ceramica Infissi esterni e persiane in alluminio
Bagno p1	7,8 mq	9,4 mq	2,80 m	EST finestra 0,80x1,30	sufficiente infisso interno porta in legno Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infisso esterno e persiane in alluminio
Ingresso p2	6,1 mq	7,2 mq	2,80 m	Allo stato attuale senza luce diretta	sufficiente infisso interno porta in legno Pavimenti in ceramica
Bagno p2	4,8 mq	6,2 mq	2,80 m	EST finestra 0,80 x 1,30 mq	scarso infisso interno porta in legno Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infisso esterno in alluminio, avvolgibili in pvc
Vano scala		9 mq			

Nel complesso il bene si presenta con finiture poco curate: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura quasi totalmente bianca, gli infissi sono alcuni in legno e altri sostituiti di recente in alluminio.

L'impianto elettrico è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico; l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica. L'appartamento è dotato di quattro condizionatori a pompa di calore e l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo scaldacqua elettrico.

L'edificio all'esterno si presenta in condizioni di manutenzioni sufficienti: la struttura portante dell'intero edificio è in C.A. in opera con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni in pvc che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

Accessi

All'appartamento si accede dal portoncino su via delle Mammola n. 6.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dei

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Trascrizione del 10/02/1994 – Registro Particolare 1773 Registro Generale 2196, atto di compravendita del notaio Savarino Luigi, Rep. N. 10219 del 03/02/1994 soggetti a favore:

M
I
A
M

- Trascrizione del 18/12/1998 – Registro Particolare 13224 Registro Generale 16570, Concessione Edilizia , rilasciata dal Comune di Pachino Rep. N. 127/98 del 24/11/1998

- Trascrizione del 13/05/2005 – Registro Particolare 4967 Registro Generale 6456, atto di Donazione del notaio Coltraro Giambartista, Rep. N. 12674 del 17/04/2005

soggetti a favore:

Immobile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

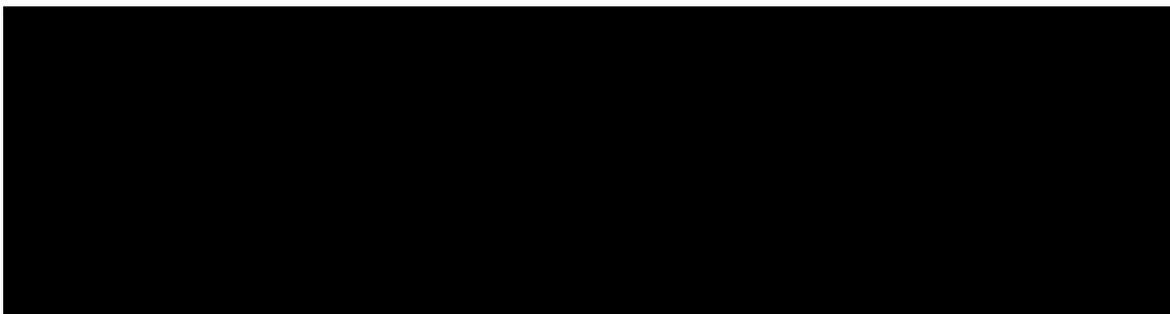
Immobile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 964 Registro Generale 1287, domanda giudiziale nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 19/01/2016 Rep.n. 654/2016 emesso dal Tribunale Civile di Siracusa

soggetti a favore: C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, sede di Catania C.fiscale 00239850878

Soggetti contro:



Immobile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

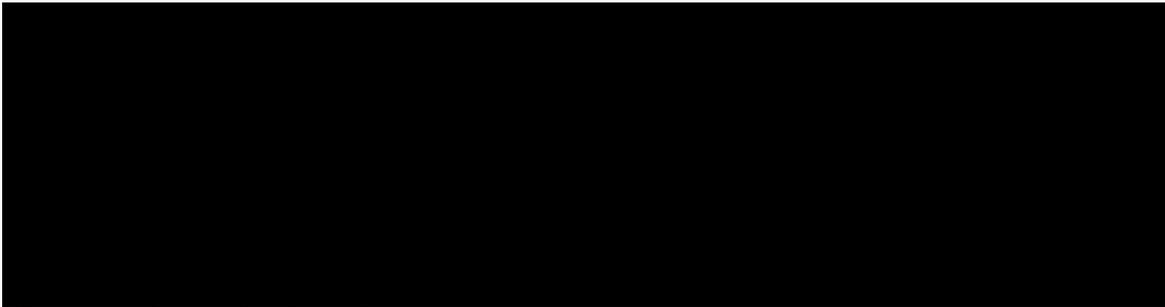
Immobile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

- Trascrizione del 01/04/2022 – Registro Particolare 4744 Registro Generale 5922, Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa Rep. 395/2022 del 07/02/2022

soggetti a favore: C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, sede di Catania C.fiscale 00239850878

Soggetti contro:



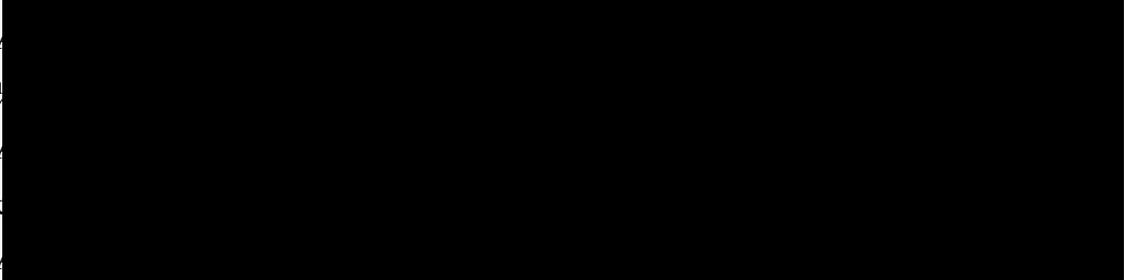
Immobilabile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

Immobilabile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobilabile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

Dal 17/04/2015 l'intero immobile è di proprietà dei fratelli 
 ai quali è pervenuto per atto di donazione accettata Rep. N. 12674/9575 del Nataio Coltraro Giambattista con sede in



12

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Dalla ricerca presso L'ufficio Tecnico del Comune di Pachino, a seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa via Pec il risulta quanto segue:

L'intero fabbricato risulta costruito in virtù della licenza edilizia n. 373/75. Successivamente è stata presentata la Concessione edilizia in sanatoria n. 20 del 18/03/1991 per l'ampliamento del casotto al secondo piano. Entrambe le concessioni sono in testa alle ditte  L'immobile risulta in possesso del certificato di abitabilità.

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

- realizzazione di due camere nell'area scoperta sovrastante l'immobile, con una copertura in elementi prefabbricati e chiusura delle pareti con infissi;
- modifica degli spazi interni del primo piano.

Limitatamente alle camere realizzate sul terrazzo, essendo esse totalmente abusive e non sanabili, in sottoscritto CTU ritiene che le stesse debbano essere demolite al fine di riportare l'immobile alla sua consistenza originaria.

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

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

- spese di demolizioni dei vani abusivi € 500,00
- oneri per la presentazione della Cila al comune di Siracusa:
 - € 1.000,00 la sanzione dovuta in quanto l'intervento è già realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
 - € 500,00 spese tecniche per la presentazione della pratica;
 - € 500,00 spese per aggiornamento catastale.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

13

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

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

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

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

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

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	710,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	660,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	610,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo civile (Anno 2021 semestre 2)	Min 410,00 €/mq Max 600,00 €/mq Stato di conservazione normale

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

valore medio : 580,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

mq 87 x 580,00 €/mq = € 50.640,00

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

14

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: sufficiente	1,00
Zona: semi centrale	1,00
Tipologia: fabbricato economico	0,80
Caratteri ambientali: sufficienti	1,00
Caratteri tecnologici: scarsi	0,80
Orientamento: sufficiente	1,00

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

valore= €/mq 580,00 x 0,9 = €/mq 522,00

valore complessivo: 87 mq x 522,00 €/mq = € 45.414,00

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

Nello specifico:

- spese per smontaggio vani abusivi, stimate pari ad **€ 500,00**

- spese per la regolarizzazione urbanistica € **1.500,00**
- spese per aggiornamento catastale € **500,00**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 2.500,00

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

€ 45.414,00 - € 2.500 = € 42.914,00

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile indicato come LOTTO 1 sito in Pachino, Via delle Mammole n.6 è pari a € 42.914,00.

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

LOTTO 2

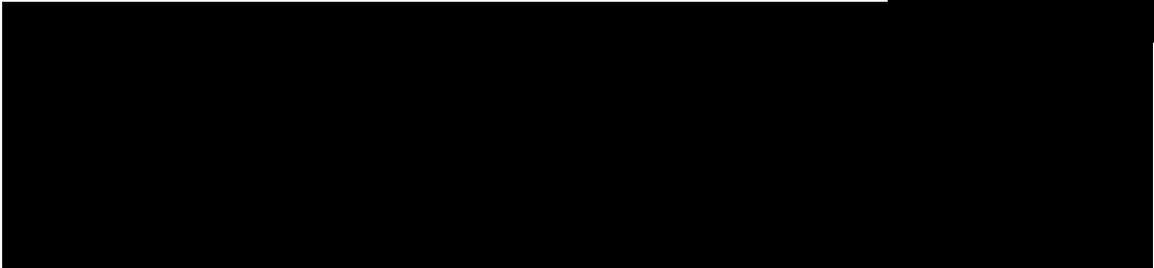
II. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un locale artigianale adibito a pizzeria, sito in via delle Mammole, n.6 al piano terra di una palazzina indipendente nella zona centrale di Pachino.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1408, sub 3, cat. C/3, in testa alla ditta 



II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di questa perizia è un basso adibito a pizzeria ed è costituito da un primo ambiente dotato di forno a legna adibito alla preparazione e vendita della pizza e da un retrobottega con un piccolo bagno e antibagno. Allo stato attuale il retrobottega è direttamente collegato con il box auto (individuato in questa perizia come LOTTO 3) in quanto è stata eliminata la parete divisoria.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di 36 mq, l'altezza interna utile è pari a 2,80 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali.

Nel complesso il bene si presenta con finiture poco curate: pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura quasi totalmente bianca, gli infissi sono in alluminio.

L'impianto elettrico è funzionante e dotato di certificato di conformità (come dichiarato dai proprietari in sede di sopralluogo); impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico; l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica.

Accessi

Al basso si accede dall'apertura su via delle Mammola n. 6.

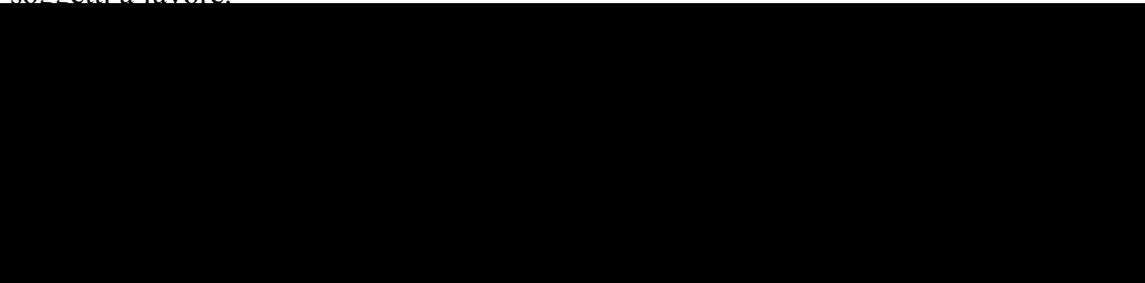
III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dei coniugi [REDACTED] che esercitano la loro professione.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

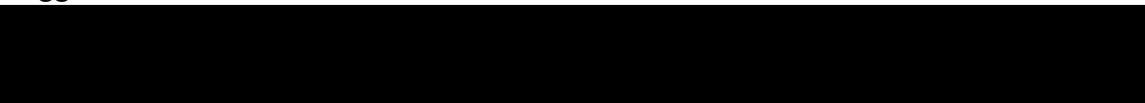
- Trascrizione del 10/02/1994 – Registro Particolare 1773 Registro Generale 2196, atto di compravendita del notaio Savarino Luigi, Rep. N. 10219 del 03/02/1994 soggetti a favore:

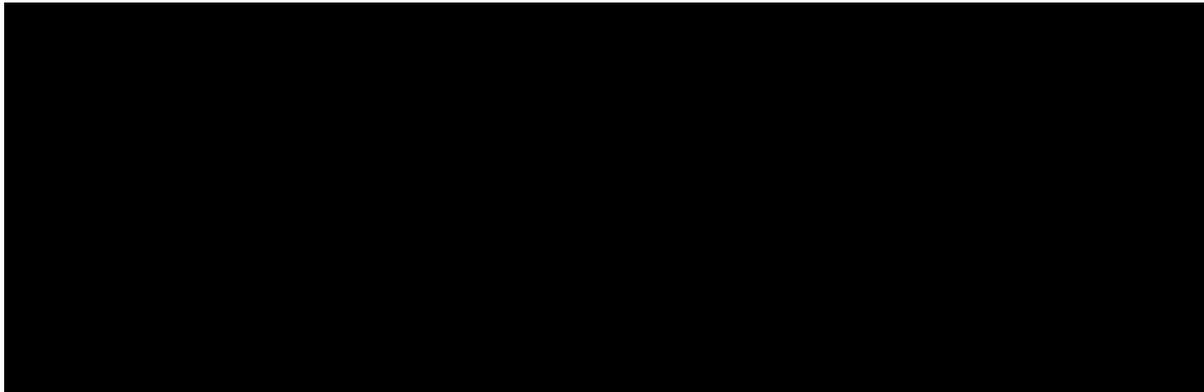


- Trascrizione del 18/12/1998 – Registro Particolare 13224 Registro Generale 16570
Concessione Edilizia , rilasciata dal Comune di Pachino Rep. N. 127/98 del 24/11/1998



- Trascrizione del 13/05/2005 – Registro Particolare 4967 Registro Generale 6456, atto di Donazione del notaio Coltraro Giambartista, Rep. N. 12674 del 17/04/2005
soggetti a favore:





Immobilie 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

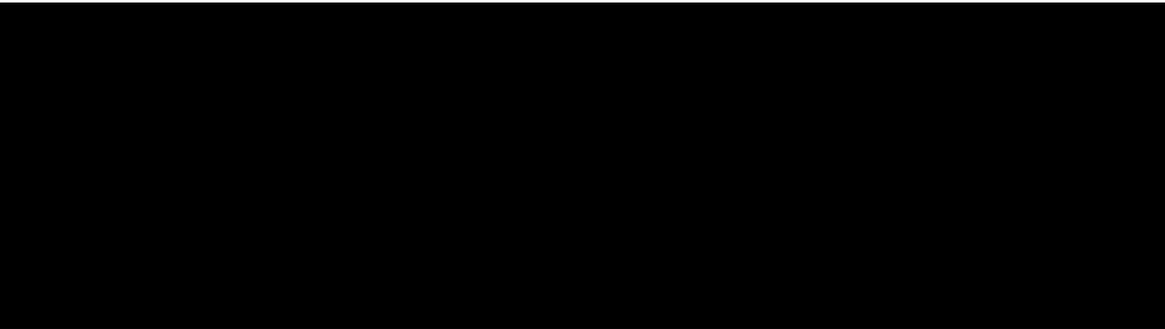
Immobilie 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobilie 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 964 Registro Generale 1287, domanda giudiziale nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 19/01/2016 Rep.n. 654/2016 emesso dal Tribunale Civile di Siracusa

soggetti a favore: C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, sede di Catania C.fiscale 00239850878

Soggetti contro:



Immobilie 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

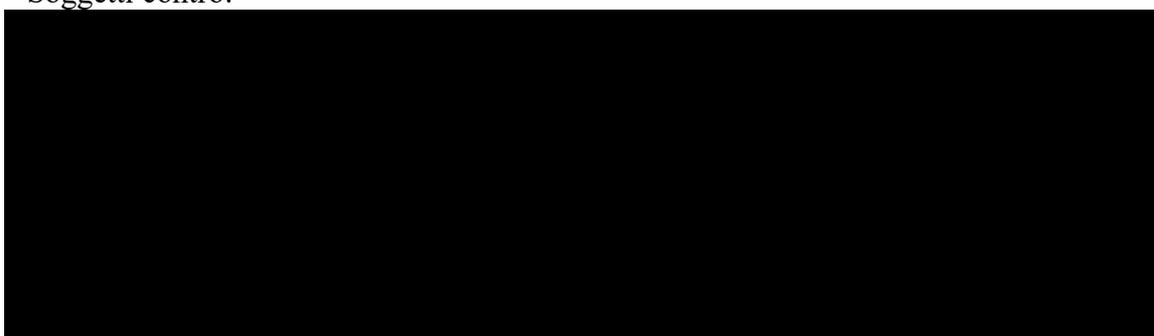
Immobilie 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobilie 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

- Trascrizione del 01/04/2022 – Registro Particolare 4744 Registro Generale 5922, Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa Rep. 395/2022 del 07/02/2022

soggetti a favore: C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, sede di Catania C.fiscale 00239850878

Soggetti contro:



Immobilabile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

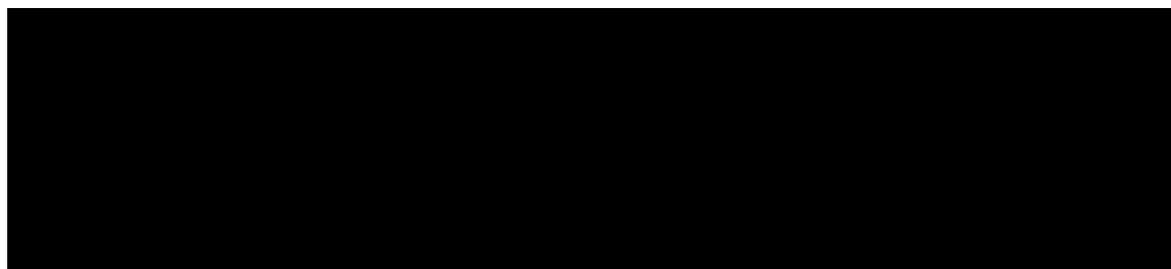
Immobilabile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobilabile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

19

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

dal 17/04/2015 l'intero immobile è di proprietà dei fratelli  e  ognuno 1/3 della proprietà, ai quali è pervenuto per atto di donazione accettata Rep. N. 12674/9575 del Notaio Coltraro Giambattista con sede in Augusta,



VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Dalla ricerca presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pachino, a seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa via Pec il risulta quanto segue:

L'intero fabbricato risulta costruito in parte in virtù della licenza edilizia n. 373/75; in seguito è stata chiesta la concessione del 24/11/1998 Rep. n. 127/98 trascritto il

18/12/1998 ai nn. 16570/13224, in testa alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per il cambio di destinazione d'uso con opere al piano terra di un fabbricato da garage a garage e laboratorio artigianale. L'immobile risulta in possesso di certificato ai agibilità.

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati alla succitata istanza, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato esistono delle difformità in quanto è stata demolita, come già detto, la parete che divideva il sub 3 dal sub 4 creando un unico ambiente. E' necessaria quindi la ricostruzione della parete divisoria per riportare entrambi gli immobili alla loro configurazione originaria. L'importo di circa € 1.000,00 stimati per la realizzazione di detta parete verranno decurtati in parti uguali dal valore dei due immobili.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

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

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

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

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	765,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	900,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	920,00 €/mq

Mentre per i valori dell'OMI corrispondono a quelli relativi al "laboratori" così come l'immobile risulta censito al catasto.

Agenzia del Territorio OMI laboratorio (Anno 2021 semestre 2)	Min 320,00 €/mq Max 480,00 €/mq Stato di conservazione normale
--	--

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

valore medio : 860,00 €/mq

che mediato con i valori dell'OMI si ottiene un valore ponderato pari a 630 €/mq.

Il valore dell'immobile sarà

mq 36 x 630,00 €/mq = € 22.680,00

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

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

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

valore= €/mq 630,00 x 0,95 = €/mq 598,50

valore complessivo: 36 mq x 598,50 €/mq = € 21.546,00

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

- spese per la ricostruzione della parete divisoria fra sub 3 e sub 4 € **500,00**

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

€ 21.546,00 - € 500,00 = € 21.046,00

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile indicato come LOTTO 2 sito in Pachino, Via delle Mammole n.6 è pari a € 21.046,00.

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

LOTTO 3

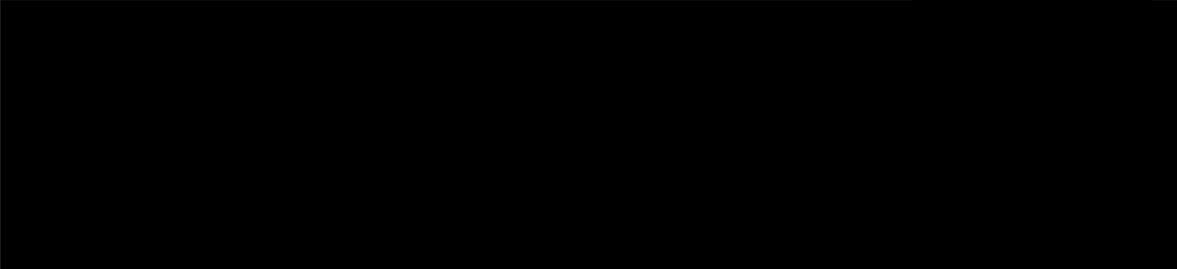
III. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un box auto, sito in via via Santoro Tafuri n. 169 al piano terra di una palazzina indipendente nella zona centrale di Pachino.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1408, sub 4, cat. C/6, in testa alla ditta : 



II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di questa perizia è un basso catastalmente censito come box auto, ma adibito a magazzino a servizio della pizzeria (in perizia individuato come LOTTO 2) alla quale è direttamente collegato in quanto è stata eliminata la parete divisoria.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di 17 mq, l'altezza interna utile è pari a 2,80 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali;

Nel complesso il bene si presenta con finiture poco curate: pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura quasi totalmente bianca, gli infissi sono in alluminio.

Accessi

All'appartamento si accede dal cortile interno con ingresso da via Santoro Tafuri.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dei coniugi 

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

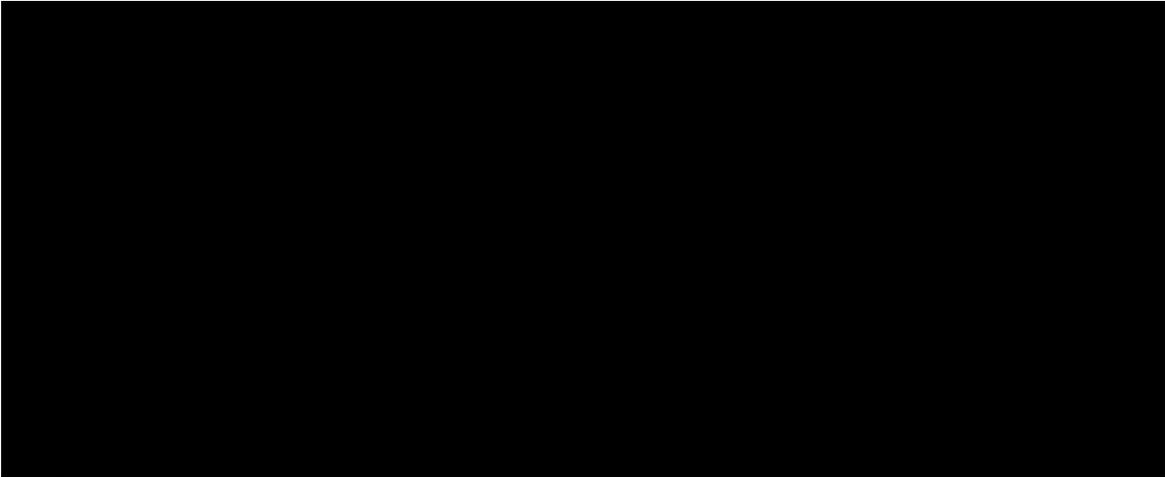
- Trascrizione del 10/02/1994 – Registro Particolare 1773 Registro Generale 2196, atto di compravendita del notaio Savarino Luigi, Rep. N. 10219 del 03/02/1994 soggetti a favore:

- 
- Trascrizione del 18/12/1998 – Registro Particolare 13224 Registro Generale 16570

Concessione Edilizia , rilasciata dal Comune di Pachino Rep. N. 127/98 del 24/11/1998

- 
- Trascrizione del 13/05/2005 – Registro Particolare 4967 Registro Generale 6456, atto di Donazione del Notaio Coltraro Giambattista, Rep. N. 12674 del 17/04/2005

soggetti a favore:



Immobile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

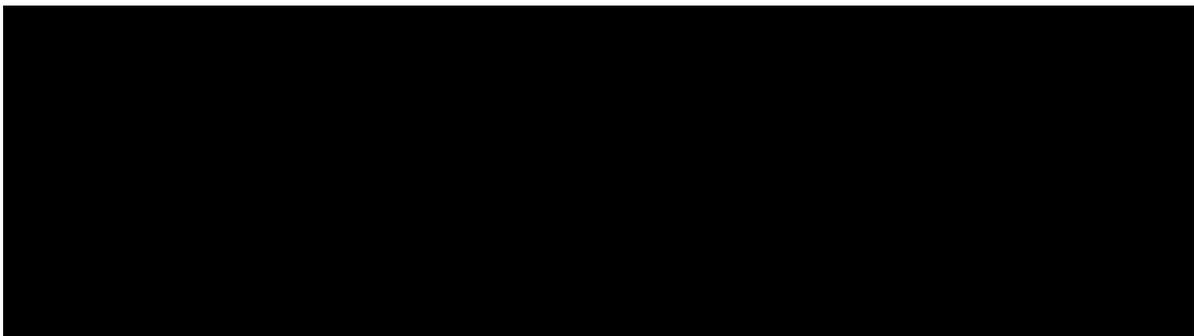
Immobile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

- Trascrizione del 29/01/2016 – Registro Particolare 964 Registro Generale 1287, domanda giudiziale nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 19/01/2016 Rep.n. 654/2016 emesso dal Tribunale Civile di Siracusa

soggetti a favore: C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, sede di Catania C.fiscale 00239850878

Soggetti contro:



Immobile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

Immobile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

- Trascrizione del 01/04/2022 – Registro Particolare 4744 Registro Generale 5922, Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa Rep. 395/2022 del 07/02/2022

soggetti a favore: C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE, sede di Catania C.fiscale 00239850878

Soggetti contro:



Immobilabile 1: Appartamento sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano 1-2, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 2;

Immobilabile 2: Basso commerciale sito in Pachino, via delle Mammole n. 6, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 3;

Immobilabile 3: Box auto sito in Pachino, via Santoro Tafuri n. 169, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 14, p.lla 1408, sub 4;

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

dal 17/04/2015 l'intero immobile è di proprietà dei fratelli [redacted] [redacted] proprietà, ai quali è pervenuto per atto di donazione accettata Rep. N. 12674/9575 del Notaio Coltraro Giambattista con sede in Augusta, da potere di [redacted] per la quota di proprietà di ½ ciascuno in comunione legale dei beni.

Ai coniugi [redacted] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Savarino Luigi, Rep. N. 10219 del 03/02/1994, da potere di [redacted]

26

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Dalla ricerca presso L'ufficio Tecnico del Comune di Pachino, a seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa via Pec il risulta quanto segue:

L'intero immobile risulta costruito in virtù della licenza edilizia n. 373/75; in seguito è stata chiesta la concessione del 24/11/1998 Rep. n. 127/98 trascritto il 18/12/1998 ai nn. 16570/13224, in testa alla ditta: [redacted] per il cambio di destinazione d'uso con opere al piano terra di un fabbricato da garage a garage e laboratorio artigianale.

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati catastali, il qui presente CTU ha potuto constatare che esistono delle difformità derivanti dalla eliminazione, come già detto, della parete che divideva il sub 3 dal sub 4 creando un unico ambiente.

E' necessaria quindi la ricostruzione della parete per riportare entrambi gli immobili alla loro configurazione originaria. L'importo di circa € 1.000,00 stimati per la realizzazione di detta parete, verranno decurtati in parti uguali dal valore dei due immobili.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

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

13. esame dell'immobile
14. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
15. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
16. impostazione risoluzione della proporzione di stima
17. determinazione del valore normale dell'immobile
18. aggiunte e detrazioni.

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

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	510,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	750,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	600,00 €/mq

Agenzia del Territorio OMI box (Anno 2021 semestre 2)	Min 310,00 €/mq Max 450,00 €/mq Stato di conservazione normale
---	--

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

valore medio : 500,00 €/mq

mq 17 x 500,00 €/mq = € 8.500,00

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

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

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

$$\text{valore} = \text{€}/\text{mq} 500,00 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq} 475,00$$

$$\text{valore complessivo: } 17 \text{ mq} \times 475,50 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 8.075,00$$

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile indicato come LOTTO 3 sito in Pachino, Via delle Mammole n.6 è pari a € 8.075,00

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

ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;
- all 2. Richiesta accesso agli atti Comune di Pachino – Ufficio Urbanistica
- all 3. Elaborato planimetrico
- all 4. Atto di donazione
- all 5. Licenza edilizia
- all 6. Ispezione ipotecaria;

LOTTO 1

- all 7. Documentazione fotografica 1;
- all 8. Copia elaborato planimetrico 1;
- all 9. Planimetria catastale 1;
- all 10. Visura storica 1
- all 11. Concessione edilizia e certificato di abitabilità;
- all 12. Attestato di prestazione energetica 1;

LOTTO 2

- all 13. Documentazione fotografica 2;
- all 14. Copia elaborato planimetrico 2;
- all 15. Planimetria catastale 2;
- all 16. Visura storica 2;
- all 17. Concessione edilizia e certificato di abitabilità;
- all 18. Attestato di prestazione energetica 2;

LOTTO 3

- all 19. Documentazione fotografica 3;
- all 20. Copia elaborato planimetrico 3;
- all 21. Planimetria catastale 3;
- all 22. Visura storica 3

- all 23. Invio perizia alle parti
- all 24. Schema di parcella

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

Siracusa, 08/10/2022

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo