

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/2019 R. E. I.

Promossa da:

**BANCA AGRICOLA  
POPOLAREDI RAGUSA**

Rappresentata e difesa da:

avv. Salvatore NICASTRO

Contro:



GIUDICE RELATORE:  
*Ill.ma Dott.ssa Concita CULTRERA*

Consulente tecnico d'Ufficio  
*Ing. Orazio MUSCATO*

Data Udienza:  
12/11/2019



<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b> .....	<b>8</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO) .....	8
LOTTO 1.....	9
LOTTO 2.....	9
LOTTO 3.....	9
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA).....	10
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI 1 E 2.....	10
LOTTO 1.....	11
LOTTO 2.....	12
LOTTO 3.....	12
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI) .....	13
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE).....	14
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI).....	14
LOTTO 1 e 2.....	14
LOTTO 3.....	15
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA) .....	16
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE) .....	16
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA) .....	17
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI) .....	18
2.9.1 <i>Calcolo superfici</i> .....	18
LOTTO 1.....	18
LOTTO 2.....	18
LOTTO 3.....	18
2.9.2 <i>Criteri di stima adottati</i> .....	19
2.9.3 <i>Stima dei lotti di vendita</i> .....	19
LOTTO 1.....	19
LOTTO 2.....	21
LOTTO 3.....	22
2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (QUOTA INDIVISA) .....	23
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE) .....	23
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO .....	24



## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

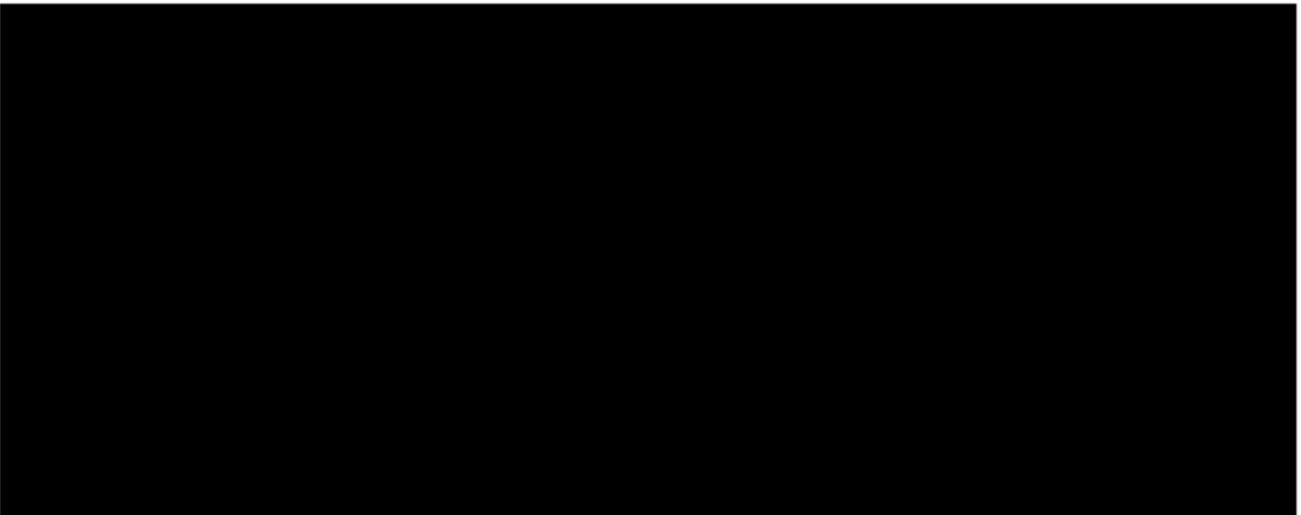
OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla **Banca Agricola Popolare di Ragusa** contro [REDACTED]  
N. 18/2019 R.E.I.

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1. PREMESSA.**

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, con decreto del 13/04/2019, veniva nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 18/2019 e promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni, con sede a Ragusa, in Viale Europa n. 65 (C.F. 00026870881),



Il giuramento veniva effettuato in data 26/04/2019 innanzi al funzionario di cancelleria, sig.ra Maria C. Gennaro, e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 12/11/2019.



Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/07/2019 alle ore 9,30 negli immobili ubicati a Pachino in Via Palermo n. 9, e ne dava comunicazione alle parti a mezzo di posta certificata e raccomandata A.R.

A seguito di contatti telefonici con i sig. [REDACTED] con i quali si concordava il sopralluogo negli immobili in Via Palermo nello stesso giorno ma alle ore 16,00, le operazioni avevano inizio il 18/07/2019 alle ore 9,45 nell'immobile ubicato a Pachino in Via Ugo Foscolo n. 14.

Quivi, oltre al sottoscritto CTU era presente [REDACTED] parte esecutata.

Alla presenza dell'intervenuta si ispezionava l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 10,09 le operazioni peritali venivano interrotte con la lettura e sottoscrizione del verbale, per poi essere riprese nel pomeriggio.

Alle ore 16.00 dello stesso giorno, mi recavo in Via Palermo n. 61 per proseguire le operazioni peritali.

Quivi, oltre al sottoscritto CTU era presente il sig. [REDACTED] parte esecutata.

Alla presenza dell'intervenuto si ispezionavano gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 16,30 le operazioni peritali venivano ultimate.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'U.T.C. del Comune di Pachino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel



verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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 (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) 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 condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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 prevista 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 informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata dal valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;



- 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 o le generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

## 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

### 2.1 Risposta al quesito I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

(cfr. allegato 2\_ documentazione catastale dei LOTTI)

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo di cui trattasi sono costituiti da:

1. Immobile sito in Comune di Pachino, nella Via Palermo n. 61, costituito da garage, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 5, part. 2691, sub. 4, cat. C/6, piano S1;
2. Immobile sito in Comune di Pachino, nella Via Palermo n. 61, costituito da un appartamento per civile abitazione, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 5, part. 2691, sub. 27, cat. A/3, piano T int. 2;
3. Immobile sito in Comune di Pachino, nella Via Ugo Foscolo n. 14/16, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10, part. 1663, cat. A/4, piani T-1-2.

Constatato che i succitati immobili sono indipendenti, sono stati individuati i tre seguenti lotti di vendita:



## LOTTO 1

Immobile destinato a garage ubicato a Pachino, nella Via Palermo n. 61, e ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 5, part. 2691, sub. 4, cat. C/6, classe 1, 18 mq, rendita € 48,34, Via Palermo piano S1.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

L'immobile confina a nord con Via Palermo, a sud con spazio condominiale e a est e ovest con garage di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°43'22.1"N 15°05'45.6"E.

## LOTTO 2

Immobile destinato a civile abitazione ubicato a Pachino, nella Via Palermo n. 61, e ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 5, part. 2691, sub. 27, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, rendita € 340,86, Via Palermo piano terra.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio ad eccezione di qualche lieve modifica interna che non incide sulla consistenza dello stesso.

L'immobile confina a nord con Via Palermo, a ovest e a sud con spazio condominiale e a est con vano scala e appartamento di altra ditta.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°43'22.1"N 15°05'45.6"E.

## LOTTO 3

Immobile destinato a civile abitazione ubicato a Pachino, nella Via Ugo Foscolo n. 14, e



costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10, part. 1663, cat. A/4, classe 3, vani 4, rendita € 142,54, Via Ugo Foscolo n. 14, piani T-1-2.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

L'immobile confina a nord est con Via Ugo Foscolo, a nord ovest con traversa di Via Ugo Foscolo, a sud ovest e sud est con immobili di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°43'02.4"N 15°05'39.4"E.

## 2.2 Risposta al quesito II) (descrizione complessiva e sintetica)

(cfr. allegato 1\_documentazione fotografica e allegato 2\_visure e planimetrie catastali dei lotti)

### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI 1 E 2.

Il fabbricato ove sono ubicati i LOTTI 1 e 2 si trova a Pachino (Sr) in Via Pisa n. 61 (al catasto risulta invece Via Palermo n. 61).



Esso è un edificio a tre elevazioni fuori terra destinati a civile abitazione e piano



seminterrato destinato a garage.

I vari piani sono collegati da una scala comune avente gradini rivestiti in marmo e ringhiera in alluminio.

A questa scala si accede direttamente dal numero civico 61 di Via Pisa, attraverso un portone in alluminio e vetro.

Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata negli anni novanta, nel complesso non presenta segni di degrado sia dal punto di vista strutturale che da quello delle finiture. In particolare i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile per esterni, e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane sempre in alluminio.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica.

## LOTTO 1

Il lotto 1 consiste in una garage ubicato al piano seminterrato del fabbricato prima descritto.

L'accesso al locale avviene mediante una rampa alla quale a sua volta si accede da Via Pisa.

Tutta l'unità è costituita da un ambiente unico. Su Via Pisa inoltre si apre una piccola finestra.

L'apertura del garage è dotata di basculante metallica.

La pavimentazione interna è realizzata in marmette di cemento mentre le pareti interne sono rivestite con intonaco a gessetto.

L'immobile è dotato di impianto elettrico. L'altezza netta interna è di m 2,70.

L'immobile in esame si trova in buone condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.



## LOTTO 2

Il lotto 2 consiste in un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato prima descritto. L'accesso avviene dalla scala comune ad un vano di ingresso al quale si affacciano il soggiorno e la cucina. A seguire un piccolo corridoio disimpegna le due camere da letto, il servizio igienico, la lavanderia ed un piccolo ripostiglio.

La pavimentazione interna e dei balconi è realizzata con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico, la lavanderia e la cucina in corrispondenza del piano di lavoro, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico principale è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca da bagno.

La lavanderia è dotata di lavatoio, vaso igienico e doccia con box.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e presentano come dispositivi di oscuramento persiane sempre in alluminio.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia, nonché di impianto di climatizzazione centralizzato.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 2,70.

L'immobile in esame si trova in buone condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

## LOTTO 3

Il lotto 3 consiste in un appartamento costituente un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Le tre elevazioni sono messe in comunicazione da un vano scala



L'accesso avviene dal civico 14 di Via Ugo Foscolo direttamente sul vano scala.

Al piano terra si trova il soggiorno cucina, al piano primo una camera e un servizio igienico e al piano secondo un'altra camera.

La pavimentazione interna e dei balconi è realizzata con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e doccia.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e presentano come dispositivi di oscuramento avvolgibili in plastica.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno, ad eccezione del servizio igienico che non ha aperture verso l'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 2,90 al piano terra e di 2,70 nelle due altre elevazioni.

L'immobile in esame si trova in mediocri condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne. Inoltre si evidenzia alcuni fenomeni di umidità di risalita negli ambienti a piano terra.

### **2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili)**

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, i LOTTI 1 e 2 sono occupati dagli

 mentre il LOTTO 3 è occupato a titolo



## 2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)

I lotti 1 e 2 ricadono in zona C2 "Aree esterne al Centro Urbano" del P.R.G. del Comune di Pachino, mentre il lotto 3 ricade in zona B del Comune di Pachino.

## 2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

(Cfr. Allegato 5 - copia visure conservatoria RR. II.)

### LOTTI 1 e 2

I LOTTI 1 e 2 appartengono ai sig.ri [redacted] quota di 4/6 in proprietà superficiale [redacted] quota di 1/6 in proprietà superficiale [redacted] per la quota di 1/6 in proprietà superficiale.

Pervennero ai signori [redacted] in proprietà superficiale [redacted]

[redacted] nata a Siracusa l'08/01/1961, deceduta il 26/12/2008, Ufficio del Registro di Noto den. N. 32 vol. 328/9, trascritta a Siracusa il 02/12/2009 ai nn. 26641/18592 e successiva accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 17/10/2011, Notaio Giuseppe Minniti da Siracusa, ivi trascritta il 18/10/2011 ai nn. 19745/14506 e altra accettazione tacita di eredità del 19/10/2011, Notaio Giuseppe Minniti da Siracusa, ivi trascritta il 21/10/2011 ai nn. 19962/14655.

Pervennero al signor [redacted], per la quota di 6/6 in proprietà superficiale in regime di comunione legale con la signora [redacted], per atto di vendita del 18/07/1994, Notaio Giovanni Battista da Noto, trascritto a Siracusa il 26/07/1994 ai nn. 11779/9105 ed in rettifica trascritto il 13/07/2011 ai nn. 13481/9539.

I LOTTI 1 e 2 sono gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/



10/2011, Notaio Giuseppe Minniti da Siracusa, ivi iscritta il 21/10/2011 ai nn. 19963/3168 contro il signor [REDACTED] per la quota da 4/6 e i signori [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno;

- Ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo del 23/05/2016, Tribunale di Siracusa, ivi iscritto il 10/11/2016 ai nn. 17610/2596 contro i signori [REDACTED] per la quota di 3/6 ciascuno in proprietà superficiaria;
- Verbale di pignoramento immobili del 09/01/2019, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 22/02/2019 ai nn. 3894/3252 contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 3/6 ciascuno in proprietà superficiaria.

### LOTTO 3

Il LOTTO 3 appartiene ai [REDACTED]

[REDACTED] nata a Portopalo di Capo Passero il 23/02/1958.

Ai quali pervenne per atto di vendita del 27/01/1982, Notaio Giovanni Alì da Pachino, trascritto a Siracusa il 26/02/1982 ai nn. 3691/3102.

Il LOTTO 2 è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo del 23/05/2016, Tribunale di Siracusa, ivi iscritto il 10/11/2016 ai nn. 17610/2596 contro la signora [REDACTED] per la quota di 1/2;
- Verbale di pignoramento immobili del 09/01/2019, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 22/02/2019 ai nn. 3894/3252 contro la signora [REDACTED]



## 2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

(Cfr. Allegati 3 e 4 - copia concessioni edilizie)

I LOTTI 1 e 2 sono stati edificati giusta concessione edilizia n. 170/90 rilasciata dal Comune di Pachino in data 23/11/1990 e successiva concessione edilizia in variante n. 40/91 rilasciata dal Comune di Pachino in data 29/04/1991 e risultano conformi ad esse. Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Pertanto al valore di tali lotti verrà detratto le somme necessarie al rilascio del certificato di agibilità che ammonta a € 300,00 per il LOTTO 1 e ad € 500,00 per il LOTTO 2.

Il LOTTO 3 è stato edificato giusta concessione edilizia n. 113/87 rilasciata dal Comune di Pachino in data 29/10/1987 e successiva concessione edilizia in variante n. 30/88 rilasciata dal Comune di Pachino in data 31/03/1988.

## 2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche)

(Cfr. Allegati 3 e 4 - copia concessioni edilizie)

I LOTTI 1 e 2 sono conformi alle concessioni edilizie prima citate e quindi non presentano irregolarità edilizie.

Il LOTTO 3 presenta una difformità rispetto al progetto approvato, in quanto il piano secondo è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite di circa mq. 4,09, determinando un volume abusivo.

Tale abuso non può essere sanato, in quanto il volume realizzato è superiore a quello consentito.

Pertanto si è proceduto al computo delle opere necessarie alla demolizione di tale parte e alla ricostituzione del muro esterno, tenendo conto dei prezzi riportati nel prezzario della Regione Sicilia relativo all'anno 2019, che comprendono tutti gli oneri per fornire il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte; inoltre comprendono le spese per la sicurezza, le spese generali, e si intendono al netto dell'I.V.A.



Per le voci non incluse nel Prezzario sono state create delle voci con codice A.P. (Analisi Prezzi) che attingono ai prezzi di mercato correnti previsti per la tipologia di lavoro considerata e per la zona in esame, pervenendo ai seguenti valori:

VOCE	QUANT.	PR. UNIT.	IMPORTO
1.3.2: Demolizione di fabbricati... al mc	11,04	14,87	164,21
1.3.5: Trasporto di materie provenienti dalla demolizione alle pubbliche discariche. - per ogni mc e per ogni km (si sono considerati 15 km)	56,50	0,42	355,93
A.P. 1: Onere di accesso alla discarica ... al mc	3,77	22,00	82,86
2.1.5: Muratura di tamponamento in blocchi di laterizio porizzato, ... al mc	3,77	253,77	955,82
9.1.1: Intonaco civile, .... al mq	25,11	21,55	541,12
9.1.4: Strato di finitura per interni, .... al mq	12,56	12,40	155,68
9.1.9: Strato di finitura per esterni, .... al mq	12,56	19,09	239,67
<b>TOTALE</b>			<b>€ 2.495,31</b>

Il costo complessivo dell'intervento ammonta quindi a 2.495,31 € oltre I.V.A. al 10% per un totale di 2.744,84 €. A questo importo, vanno aggiunte e spese per la regolarizzazione catastale e per il rilascio del certificato di abitabilità che ammontano ad € 1.300,00. L'importo complessivo, paria a € 4.044,84, verrà detratto al valore del LOTTO 3.

## 2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica)

(cfr. Allegati 6 e 7\_ attestati di prestazione energetica)

Poiché i LOTTI 2 e 3 non sono dotati di attestato di prestazione energetica, il sottoscritto a provveduto alla redazione degli stessi.

Il LOTTO 1 essendo destinato a garage, non necessita di APE.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sui due involucri edilizi e sui loro componenti, è risultato che il LOTTO 2 appartiene alla classe energetica "D", mentre LOTTO 3 appartiene alla classe energetica "G".



## 2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni)

### 2.9.1 Calcolo superfici

(cfr. Allegati 2 – visura e planimetrie catastali dei LOTTI).

#### LOTTO 1

La superficie commerciale complessiva del garage costituente il LOTTO 1 è pari a **mq 19,95**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO 1</b>		
autorimessa	18,02	mq
TOTALE SUP. UTILE	18,02	mq
SUPERFICIE MURI	1,93	mq
TOTALE SUP. LORDA	<b>19,95</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>19,95</b>	<b>mq</b>

#### LOTTO 2

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 2 è pari a **mq 120.95**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO 2</b>		
ingresso	5,20	mq
soggiorno	24,80	mq
cucina	14,80	mq
corridoio	4,02	mq
servizio igienico	6,20	mq
lavanderia	6,46	mq
camera	16,00	mq
ripostiglio	5,32	mq
letto 3	12,09	mq
TOTALE SUP. UTILE	94,89	mq
SUPERFICIE MURI	21,56	mq
TOTALE SUP. LORDA	<b>116,45</b>	<b>mq</b>
<b>Balconi</b>	11,26	mq
SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)	<b>4,50</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>120,95</b>	<b>mq</b>

#### LOTTO 3

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 2 è pari a **mq 72,29**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



<b>LOTTO 3</b>		
<b>PIANO TERRA</b>		
vano scala	7,23	mq
cucina	16,79	mq
<b>PIANO PRIMO</b>		
disimpegno	1,21	mq
letto	16,59	mq
servizio igienico	3,25	mq
<b>PIANO SECONDO</b>		
letto	16,81	mq
TOTALE SUP. UTILE	61,87	mq
SUPERFICIE MURI	8,05	mq
TOTALE SUP. LORDA	<b>69,92</b>	<b>mq</b>
<b>Balconi</b>		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)	5,93	mq
	<b>2,37</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>72,29</b>	<b>mq</b>

### 2.9.2 Criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore dei LOTTI 1, 2 e 3 e 4 saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale.

### 2.9.3 Stima dei lotti di vendita

#### LOTTO 1

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a



seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino per immobili simili a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione garage, si fissa un canone anticipato mensile di € 50,00 (euro cinquanta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
50,00	32,50	€ 390,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€11.700,00</b>

### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

La ricerca effettuata su internet non ha prodotto risultati per cui si è fatto riferimento ai valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione garage (cfr. allegato 9\_Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate), il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è 450,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
19,95	€ 450,00	<b>€ 8.977,50</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'		Valore V"	÷	<b>VALORE LOTTO 1</b>
€ 11.700,00	+	€ 8.977,50	2	<b>€ 10.338,75</b>



**LOTTO 2**Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino per immobili simili a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, si fissa un canone anticipato mensile di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
350,00	227,50	€ 2.730,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 81.900,00</b>

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da una ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it) (cfr. allegato 8\_Ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Pachino), dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe, mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione residenziale (cfr. allegato 9\_Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate), il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è 800,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
120,95	€ 800,00	<b>€ 96.760,00</b>



Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'		Valore V''	÷	<b>VALORE LOTTO 3</b>
€ 81.900,00	+	€ 96.760,00	2	<b>€ 89.330,00</b>

### LOTTO 3

#### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino per immobili simili a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, si fissa un canone anticipato mensile di € 220,00 (euro duecentoventi/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
220,00	143,00	€ 1.716,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€51.480,00</b>

#### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

La ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it), dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe non ha prodotto risultati, per cui si è fatto riferimento ai valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione residenziale (cfr. allegato 9\_Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia



delle Entrate); il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è 700,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
72,29	€ 700,00	<b>€ 50.603,00</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'		Valore V"	÷	<b>VALORE LOTTO 3</b>
€ 51.480,00	+	€ 50.603,00	2	<b>€ 51.041,50</b>

Da tale valore si decurta l'importo di € 4.044,84 per la regolarizzazione della parte abusiva, come prima calcolato, per cui si avrà:

**valore LOTTO 3: 51.041,50 – 4.044,84 = 46.996,66 €**

## 2.10 Risposta al quesito X) (quota indivisa)

I LOTTI 1 e 2 sono da valutare per la quota 1/1 della piena proprietà superficaria, mentre il LOTTO 3 per la piena proprietà.

Quindi non ci sono quote indivise.

## 2.11 Risposta al quesito XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

Come detto nel precedente paragrafo i LOTTI 1 e 2 oggetto del presente pignoramento sono da valutare per la quota 1/1 della proprietà superficaria.

Per calcolare il valore della proprietà superficaria dei LOTTI 1 e 2, considerato che è possibile definire con l'amministrazione comunale l'acquisto della rispettiva quota di proprietà del terreno sui cui sorge l'immobile, occorre defalcare il costo di detto acquisto oltre le spese notarili necessarie per il rogito.

Infatti, in base all'art. 31 comma 47 della Legge n. 448/98, è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, acquistando con atto pubblico la relativa quota



millesimale di terreno di proprietà comunale.

Per analogia a quanto eseguito in comuni della stessa provincia, al fine di calcolare il valore della piena proprietà superficaria, risulta congruo effettuare un abbattimento del 6% sul valore degli immobili, comprensivo delle spese notarili e altri oneri e del valore di riscatto dell'area su cui insistono i cespiti.

Pertanto i valori dei cespiti immobiliari in piena proprietà superficaria sono i seguenti:

	VALORE STIMATO (€)		ABBATTIMENTO SUL VALORE STIMATO (6%)	VALORE PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
<b>LOTTO 1</b>	€ 10.338,75	-	620,33	<b>€9.718,43</b>
<b>LOTTO 2</b>	€ 89.330,00	-	5.359,80	<b>€83.970,20</b>

Da tali valori si devono decurtare gli importi necessari al rilascio dei certificato di agibilità, come detto nel paragrafo 2.6, per cui si avrà:

**valore LOTTO 1:**  $9.718,43 - 300,00 = 9.418,43 \text{ €}$

**valore LOTTO 2:**  $83.970,20 - 500,00 = 83.470,20 \text{ €}$

## 2.12 Riepilogo estimativo

Riportando i valori ottenuti al punto 2.9.3 con opportuni arrotondamenti si avrà:

**LOTTO 1:** il valore della piena proprietà superficaria dell'immobile destinato a garage ubicato a Pachino nella Via Pisa n. 61 e censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 5, part. 2691, sub. 4, cat. C/6, classe 1, ammonta a **9.418,43 € (euro novemilaquattrocentodiciotto/43)**.

**LOTTO 2:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato a Pachino, nella Via Pisa n. 61, e censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 5, part. 2691, sub. 27, cat. A/3, classe 3, ammonta a **83.470,20 € (euro ottantatremilaquattrocentosettanta/20)**

**LOTTO 3:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato



a Pachino nella Via Ugo Foscolo n. 14, e censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 10, part. 1663, cat. A/4, classe 3, ammonta a **46.996,66 € (euro quarantaseimilanovecentonovantasei/66)**.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1. documentazione fotografica;
- Allegato 2. visure e planimetrie catastali dei LOTTI;
- Allegato 3. copia concessioni edilizie dei LOTTI 1 e 2;
- Allegato 4. copia concessioni edilizie del LOTTO 3;
- Allegato 5. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 6. attestato di prestazione energetica del LOTTO 2;
- Allegato 7. attestato di prestazione energetica del LOTTO 3;
- Allegato 8. ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Pachino;
- Allegato 9. quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate (uso abitativo e uso terziario).

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti della data del soprall. e relative attestazioni di ricevimento;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti e relative attestazioni di ricevimento;
- richiesta documentazione al Comune di Pachino;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- proposta di parcella delle competenze e spese tecniche.



Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 10/10/2019

IL TECNICO

Ing. Orazio Muscato

