

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Chiara SALAMONE

Procedura esecutiva immobiliare n° 401/2017 R.G. Es.

Promossa da: Intesa San Paolo S.p.A. con l'Avv. Santo Spagnolo

Contro: XXXXXXXXXX

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

A.	Casa adibita a civile abitazione, posta in Palazzolo Acreide (SR) in Contrada Porticaletto s.n.c.
-----------	--

SOMMARIO

PREMESSA	2
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	3
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	4
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	6
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	6
A. Casa adibita a civile abitazione posto in Palazzolo Acreide (SR) in Contrada Porticaletto al p.t., 1°	
I. Individuazione del bene	7
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
III. Stato di possesso dell'immobile	10
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	10
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	10
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	11
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	11
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	12
IX. Valutazione del bene	12
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota	15
RIEPILOGO DELLA STIMA	15
CONCLUSIONI	15

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Chiara Salamone**, a seguito del provvedimento emesso in data 30.04.2018 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°401/2017, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 03.05.2018 di fronte al funzionario giudiziario di cancelleria preposto.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva ad estrarre tutta la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Copia dell'Atto di Precetto del 12.04.2017 a firma del legale di parte creditrice Avv. Santo Spagnolo, notificato al debitore il 31.05.2017;
- b) Copia dell'Atto di Pignoramento immobiliare del 12.07.2017, a firma del legale di parte creditrice Avv. Santo Spagnolo;
- c) Copia della Nota di Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio del 15.09.2017 ai nn. 13735/10294;
- d) Copia iscrizione a Ruolo generale delle Espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale di Siracusa del 18.09.2017;
- e) Copia Istanza di vendita, a firma del legale di parte creditrice Avv. Santo Spagnolo, del 18.09.2017;
- a) Copia della Certificazione notarile ipocatastale ex art. 567 co. II c.p.c., del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 12.07.2017, a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Terme Vigliatore (ME), datata 13.10.2017.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la certificazione notarile ipocatastale contenuta nel fascicolo telematico ed inerente il pignoramento immobiliare a favore della **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede legale in Torino in Piazza San Carlo n°156, contro [REDACTED] [REDACTED] residente a Palazzolo Acreide in Contrada Porticaletto s.n.c., elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 12.07.2017.

In essa viene indicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e cioè:

A. Casa per civile abitazione al piano terra e piano primo, posta in Palazzolo Acreide (SR) in Contrada Porticaletto s.n.c. , riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Acreide (SR), al foglio di mappa 60, p.lla 218, cat. A/7, cl.1 di 6,5 vani, con superficie catastale totale di mq 156 e superficie totale escluse aree scoperte, di mq 112,

in proprietà per l'intero al [REDACTED] [REDACTED] residente a Palazzolo Acreide in Contrada Porticaletto s.n.c. (odierno debitore).

L'immobile descritto risulta pervenuto al suddetto [REDACTED], quale bene personale, giusto atto di vendita del 20.06.2002 in notar Fragna Anna Luisa, rep. n° 18019/9132, trascritto il 29.06.2002 ai nn. 11344/8819, da potere di [REDACTED]

Ai suddetti [REDACTED], il terreno (fg.60 p.lla 218) sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, era pervenuto giusto atto di vendita del 30.12.1976 in notar Antonino Pantano, trascritto il 21.10.1977 ai nn. 1310/1114, da potere di [REDACTED]

Infine, la certificazione ipocatastale notarile in atti, espone l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Iscrizione n°11345/1520 del 29.06.2002, nascente da atto di mutuo rep. n°18024 del 27/06/2002 in notar Fragna Anna Luisa a favore di Intesabci S.p.A. con sede in Milano, c.f. 00799960158 (domicilio eletto in piazza Paolo Ferrari n°10), [REDACTED]

-); mutuo di € 51.400,00 della durata di anni 15, ipoteca di € 102.800,00 sull'immobile in oggetto;
2. Iscrizione n°445/333 del 04.06.2007, nascente da atto di mutuo rep. n°445/333 del 04/06/2007 in notar Calvanico Rossana, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, c.f. 00799960158 (domicilio eletto presso la propria sede), contro [REDACTED] [REDACTED] mutuo di € 130.000,00 della durata di anni 25, ipoteca di € 195.000,00 sull'immobile in oggetto;
 3. Trascrizione n°13735/10294 del 15.09.2017 nascente da pignoramento n°3035/2017 del 11.08.2017, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, con sede in Torino, c.f. 00799960158 (domicilio eletto presso la propria sede), contro [REDACTED] [REDACTED]

2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali; ne fissava l'inizio per il giorno 09.07.2018 alle ore 10:00, previa comunicazione tramite pec (posta elettronica certificata) all'Avv. Santo Spagnolo, legale di parte creditrice e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) alla parte debitrice, rappresentata dal sig. [REDACTED] (*Comunicazioni alle parti*, All. "A").

Giunto sul luogo dell'appuntamento, aspettavo invano l'arrivo del debitore (*Verbale operazioni peritali n°1*, All. "B"). Pertanto riconvocavo le operazioni, con le medesime modalità, per il 31.07.2018 ma anche in tale data, sul luogo stabilito, non si presentava nessuno (*Verbale operazioni peritali n°2*, All. "B"). A questo punto, come da prassi, comunicavo in data 03.09.2018 al G.E. dott.ssa Alessia Romeo l'impossibilità a poter accedere al bene pignorato, richiedendo nomina di Custode Giudiziario (*Comunicazioni alle parti*, All. "A"). Il G.E. in data 24.09.2018 emetteva ordinanza di nomina di custode dell'immobile pignorato, incaricando per tale funzione l'Avv. Carla Broggi, la quale mi contattava telefonicamente e fissava appuntamento per il tentativo di accesso per il giorno 10/11/2018.

In tale data mi recavo pertanto, in compagnia dell'Avv. Carla Broggi, presso l'immobile da periziare sito in C.da Porticaletto, ove venivamo accolti dalla moglie dell'esecutato la quale contattava telefonicamente il marito, sig. [REDACTED] (odierno debitore) che, non appena giunto sui

luoghi, mi consentiva senza opposizione alcuna di effettuare rilievo metrico e fotografico del bene verificandone consistenza e stato (*Verbale di accesso del custode giudiziario*, All. "B").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, in data 17.11.2018 trasmettevo all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide, tramite PEC, apposita istanza di accesso agli atti per le ricerche del caso (*Doc. urbanistica Immobile - Richiesta Accesso Atti*, All. "D"): la documentazione richiesta mi veniva così consegnata il 12.12.2018. Frattanto, in data 10.12.2018 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Stato di Siracusa per fare ricerca del titolo di proprietà, la cui copia mi veniva consegnata il 17.12.2018.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide ;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

E' oggetto della presente relazione di stima il seguente bene immobile che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 12.07.2017 a favore della **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede legale in Torino, contro [REDACTED] [REDACTED] residente a Palazzolo Acreide in Contrada Porticaletto s.n.c. :

- A. Casa adibita a civile abitazione posta in Palazzolo Acreide (SR) in C.da Porticaletto s.n.c., p.t. e p. 1°.**

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

L'analisi ed il confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, nella documentazione catastale ed in seno alla relazione notarile ipocatastale in atti, evidenzia esatta corrispondenza. Si rileva solamente la non conformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Catasto di Siracusa (*Doc. catastale - planimetria catastale All. "C"*), rispetto alla reale situazione rilevata dallo scrivente, ove le modifiche apportate a tutto il piano terra e a parte del piano primo non risultano graficamente rappresentate.

Pertanto, così come prescritto dal G.E. in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, lo scrivente ha provveduto ad elaborare la bozza planimetrica aggiornata (*Doc. catastale - bozza planimetria catastale aggiornata, All. "C"*).

A. Casa adibita a civile abitazione posto in Palazzolo Acreide (SR) in C.da Porticaletto s.n.c., p.t. e p. 1°.

I. Individuazione del bene

Casa adibita a civile abitazione, catastalmente composta da 6,5 vani, che si sviluppa tra piano terra e piano primo. L'unità immobiliare confina su tutti e quattro i lati con proprietà della stessa ditta. Presenta esposizione eliotermica a sud-ovest ed è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 02' 56.60''
- Longitudine E : 14° 55' 18.87''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide ed identificato sulla visura storica estratta dallo scrivente tramite il "Sister" telematico dell'Agenzia del Territorio – Ufficio di Siracusa (*Doc. catastale - visura storica*, All. "C") dai seguenti riferimenti:

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	60	218		A/7	1	6,5 vani	Totale: 156 m ² Totale escluse aree scoperte: 112 m ²	Euro 570,68
<i>Indirizzo:</i> Contrada Porticaletto s.n.c.			piano: T, 1°					

In proprietà per l'intero a:



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in "Zona E2" del P.R.G. vigente del Comune di Palazzolo Acreide, area a destinazione agricola (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica*, All. "D").

L'immobile oggetto di pignoramento, edificato all'interno di uno stacco di terreno misurante complessivamente 1605 mq, si sviluppa su due elevazioni fuori terra: presenta l'accesso principale dalla veranda-portico posta sul prospetto ovest (*Doc. fotografica - Fot. n°1, 2*, All. "E"), attraverso cui si accede alla cucina-sala da pranzo (*Doc. fotografica- Fot. n°3*, All. "E") e verso sinistra al sog-

giorno (*Doc. fotografica - Fot. n°4, All. "E"*), da cui si diparte la scala che conduce alla zona-notte collocata interamente al piano primo (*Doc. fotografica - Fot. n°5, All. "E"*). Sullo stesso soggiorno si affaccia un ulteriore vano che non è stato possibile visionare per impossibilità ad accedervi, ma che il debitore ha dichiarato essere ancora al rustico e comunque non abitabile.

Il piano primo è costituito da un grande disimpegno comune (*Doc. fotografica - Fot. n°6, All. "E"*) su cui si affacciano, in senso orario il bagno (*Doc. fotografica - Fot. n°7, All. "E"*), la lavanderia (*Doc. fotografica - Fot. n°8, All. "E"*), due camere da letto singole (*Doc. fotografica - Fot. n°9, 10, All. "E"*), la camera da letto matrimoniale (*Doc. fotografica - Fot. n°11, All. "E"*) ed infine un ulteriore vano adibito a stenditoio-camera da stiro (*Doc. fotografica - Fot. n°2, All. "E"*). Tutte le camere collocate al piano primo si affacciano, verso l'esterno, su un lungo balcone che cinge l'abitazione sui lati nord e sud (*Doc. fotografica - Fot. n°13, 14, All. "E"*) e che assume, sul lato ovest, le fattezze di una grande terrazza (*Doc. fotografica - Fot. n°15, All. "E"*). I prospetti esterni infine, si mostrano non tutti rifiniti, con porzioni ancora al rustico (*Doc. fotografica - Fot. n°16, 17, 18, All. "E"*)

La struttura portante dell'intero immobile è costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi in c.a., con solai e ballatoi latero-cementizi e tamponature esterne realizzate con laterizi forati in doppia fila dello spessore finito di cm 30; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati ad una fila dello spessore di cm 8. La copertura, infine, risulta realizzata con travi in legno e soprastante manto di tegole (*Doc. urbanistica - concess. edil. in sanatoria n°2/2002 - Relazione Tecnica, All. "D"*)

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è costituita da piastrelle quadrate (cm 40 x 40 circa) in grès ceramico effetto cotto, che si estende "a tappeto" in tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del bagno collocato al piano primo che presenta rivestimento a parete e pavimento in gres porcellanato di formato 20 x 20, per un'altezza di ml 2,40 da terra. I muri interni, infine, risultano tinteggiati al civile in vari colori e si presentano ben asciutti ed in ottime condizioni.

Le porte interne sono in legno massello color noce scuro mentre gli infissi esterni, in alluminio a taglio termico, presentano doppia anta vetrata interna con vetrocamera e persiana esterna a lamelle orientabili. Sui prospetti nord e sud si aprono due finestre fisse vetrate "a giorno", mentre verso la veranda-portico, sul prospetto ovest, si apre una grande porta-finestra ad anta scorrevole "a giorno", con vetro antisfondamento.

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica ed idrica, ove i rispettivi impianti sono di recente fattura e quindi conformi alla legislazione vigente; l'abitazione presenta impianto di riscaldamento con termosifoni a corpi radianti in alluminio e termo-ventilconvettore tipo "fanc-oil" posto al piano terra nel soggiorno-salone. La produzione di acqua calda sanitaria e termica è assicurata da caldaia alimentata a legna, che si trova allocata in un vano esterno addossato alla parete est. La fornitura idrica è garantita da pozzo privato(trivella) posta all'interno della proprietà.

Dal rilievo metrico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano TERRA	
S.U.	
Ingresso (H interna ml 2,80)	<i>mq 15,67</i>
Cucina-sala pranzo (H interna ml 2,80)	<i>mq 28,41</i>
Soggiorno (H interna ml 2,80)	<i>mq 32,64</i>
Vano (H interna ml 2,80)	<i>mq 17,40</i>
S.N.R.	
Veranda	<i>mq 34,32</i>
Vano tecnico	<i>mq 9,04</i>
Piano PRIMO	
S.U.	
Disimpegno (H interna ml 2,90)	<i>mq 16,16</i>
Bagno (H interna ml 2,90)	<i>mq 9,08</i>
Lavanderia (H interna ml 2,90)	<i>mq 5,88</i>
Camera (H interna ml 2,90)	<i>mq 15,35</i>
Camera (H interna ml 2,90)	<i>mq 12,66</i>
Camera matrimoniale (H interna ml 2,90)	<i>mq 24,83</i>
Camera (H interna ml 2,90)	<i>mq 10,92</i>
S.N.R.	
Balconi-veranda	<i>mq 63,45</i>

E quindi:

- **Superficie utile (S.U.) totale** (p.t + p.1°), al netto dei muri = **mq 189**
- **Superficie utile commerciale ragguagliata** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): $mq\ 189 \times 10\% = mq\ 207,9$ ed in cifra tonda **mq 208**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.) p.t + p.1°** = **mq 106,81**
- **Superficie non residenziale commerciale veranda p.t. ragguagliata** (coeff. riduzione 0,60) = $mq\ 34,32 \times 0,60 = mq\ 20,60$
- **Superficie non residenziale commerciale terrazza p.1° ragguagliata** (coeff. riduzione 0,35 per i primi 25 mq e per il resto 0,10) =

- mq 25 x 0,35 = mq 8,75;
- mq 38,45 x 0.10 = mq 3,85;

In totale = 8,75 + 3,85 = **mq 12,60**

- **Superficie non residenziale commerciale locale tecnico ragguagliata** (coeff. riduzione 0,15) = mq 9,04 x 0,15 = **mq 1,35**;
- **Superficie non residenziale (S.N.R.) ragguagliata totale = mq 34,55**
- **Superficie commerciale totale (Sup. utile comm. ragg.+ sup. n.r. comm. ragg.):** mq 208 + mq 34,55 = mq 242,55 ed in cifra tonda **mq 242,00**

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà per l'intero al sig. [REDACTED] [REDACTED] che lo occupa e lo abita stabilmente insieme alla propria famiglia, composta da moglie e due figli minorenni (*Verbale di accesso del custode giudiziario*, All. "B").

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo od onere resterà a carico dell'eventuale acquirente.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°445/333 del 04.06.2007, nascente da atto di mutuo rep. n°445/333 del 04/06/2007 in notar Calvanico Rossana, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, c.f. 00799960158 (domicilio eletto presso la propria sede), contro [REDACTED] [REDACTED]; mutuo di € 130.000,00 della durata di anni 25, ipoteca di € 195.000,00 sull'immobile in oggetto;
- [REDACTED] Trascrizione n°13735/10294 del 15.09.2017 nascente da pignoramento n°3035/2017 del 11.08.2017, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, con sede in Torino, c.f. 00799960158 (domicilio eletto presso la propria sede), contro [REDACTED] [REDACTED]

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile oggetto della presente relazione di stima fu costruito per intero su lotto di terreno ricadente in "Zona E2" del P.R.G. vigente del Comune di Palazzolo Acreide, area a destinazione agricola (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide, è stata rintracciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°2/2002 del 31.01.2002 rilasciata al precedente proprietario sig. ██████████ al fine di regolarizzare i lavori di costruzione di un edificio destinato "ad uso abitazione rurale" sito in c.da Porticaletto (*Doc. urbanistica - concess. edil. in sanatoria n°2/2002, All. "D"*).

Dalle medesime ricerche, effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide, non risultano in atti né il Certificato di Abitabilità, né ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Il rilievo effettuato dallo scrivente sui luoghi, ha consentito di evidenziare che il bene oggetto di pignoramento presenta rilevanti abusi edilizi, consistenti essenzialmente in:

1. costruzione di tutto il piano terra adibito a zona giorno dell'unità immobiliare, originariamente assentito come piano "pilastrato";
2. costruzione della veranda-portico, posta sul prospetto ovest;
3. demolizione dell'originaria scala esterna di collegamento al piano 1°, con creazione di scala interna posta nell'attuale soggiorno;
4. ampliamento al piano 1° del vano attualmente adibito a camera stenditoio-stiro con aumento di superficie utile;
5. aumento di superficie non residenziale al piano 1°, dovuto alla realizzazione della terrazza sul prospetto ovest e di parte del balcone sul prospetto sud.

Per una più chiara ed attenta analisi si rimanda alle planimetrie di progetto allegata alla presente (*Doc. urbanistica - concess. edil. in sanatoria n°2/2002 - relazione tecnica ed allegati progettuali, All. "D"*).

Gli abusi testè descritti realizzati in assenza di concessione edilizia, così come peraltro dichiarato dal sig. [REDACTED] (odierno debitore) durante lo svolgimento delle operazioni peritali, hanno comportato aumenti di volume, di superficie utile e di superficie non residenziale che, come confermatomi dai tecnici comunali dell'Ufficio Urbanistica di Palazzolo Acreide, non possono essere regolarizzati: l'immobile ricade infatti in "Zona E2" del P.R.G. vigente del Comune di Palazzolo Acreide, area a destinazione agricola, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq che non consente, in relazione all'estensione del lotto agricolo su cui esso sorge, ulteriore volumetria urbanistica oltre quella già "sanata" con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°2/2002 del 31.01.2002.

Pertanto, dal valore di stima finale, dovranno essere detratte le spese per l'eventuale messa in pristino dei luoghi che verranno forfettariamente conteggiate e che diminuiranno il valore di stima del bene in oggetto.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide, risulta inesistente in atti l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.).

Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E.) (*A.P.E. Immobile*, All. "F").

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del bene oggetto di pignoramento è più che buona, per tutte le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi, ove solamente alcune porzioni dei prospetti esterni appaiono ancora incomplete della finitura finale.

L'immobile, come detto, insiste in zona agricola a pochi chilometri dal centro urbano di Palazzolo Acreide con discreta facilità di raggiungimento: l'area circostante presenta abitazioni in villa destinate alla villeggiatura o abitate stabilmente, di età coeva o successiva a quella oggetto della presente perizia.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare la zona in oggetto (sono state interpellate alcune agenzie immobiliari del luogo). Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 1.000/mq e quindi:

$$€ 1.000,00 \times \text{mq } 242,00 = \underline{€ 242.000,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2018 semestre I*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore di mercato

(Tipologia: ville e villini - stato conservativo normale: valore massimo € 900,00/mq)

E quindi:

$$€ 900,00 \times \text{mq } 242,00 = \underline{€ 217.800,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,25 al mq ; si ha:

$$€ 3,25 \times \text{mq } 242 = € 786,50$$

si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 786,50 \times 12 \text{ mesi} = € 9.438,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc.) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 30%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 9.438,00 - (€ 9.438,00 \times 0,30) = € 9.438,00 - € 2.831,40 = \text{c.ca } € 6.606,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 6.606,00 \div 0,03 = \text{c.ca } \underline{€ 220.200,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile e più precisamente:

$$(€ 242.000,00 + € 217.800,00 + € 220.200,00) / 3 = € 226.666,66$$

Ed in cifra tonda: **€ 227.000,00**

Dal prezzo di stima dovrà essere detratta la quota parte delle spese per l'eventuale messa in pristino dei luoghi inerenti le opere abusive e non sanabili, realizzate al piano terra ed al piano primo: le difficoltà oggettive per determinare un'esatta quantificazione delle stesse, non impedisce di definire un valore (comprensivo di sanzioni e spese del caso), che può ragionevolmente essere quantificato in € 25.000,00. Pertanto si avrà:

$$€ 227.000,00 - € 25.000,00 = \underline{€ 202.000,00}.$$

Valore unitario = **€ 202.000,00/mq 242= circa €/mq 834,71**

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche descritte ai precedenti paragrafi, non risulta comodamente divisibile; esso risulta in proprietà per l'intero a:

1. [REDACTED] odierno debitore.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		Valutazione complessiva
ID	Descrizione del bene	Euro
A.	Casa adibita a civile abitazione, posta in Palazzolo Acreide (SR) in Contrada Porticaletto s.n.	€ 202.000,00
Totale		€ 202.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesperte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U

Arch. Stefano D'Amico

La presente relazione si compone di n°40 pagine e di n°6 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F") e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.

Allegati:

- *Allegato "A", Comunicazioni alle parti*
- *Allegato "B",*
 - ✓ Verbali delle operazioni peritali
 - ✓ Verbale di acceso del custode giudiziario
- *Allegato "C", Documentazione catastale*
 - ✓ Estratto di mappa
 - ✓ Visura storica
 - ✓ Planimetria catastale
 - ✓ Bozza planimetria catastale aggiornata
- *Allegato "D", Documentazione urbanistica*
 - ✓ Richiesta accesso atti
 - ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n°2 del 31.01.2002
 - ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- *Allegato "E", Documentazione fotografica*
- *Allegato "F", Titolo di proprietà*
- *Allegato "G"*
 - ✓ A.P.E.