

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa
da _____ contro

N° 20/2015 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSA.

Ill.ma dott.ssa _____, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 28 maggio 2015, la sottoscritta ing. _____, con studio in Noto _____, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 20/2015, al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa dalla

_____ con sede in Pachino

_____ , in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro-tempore, prof. _____, rappresentata e difesa dall'avv. _____, presso il cui studio sito in Siracusa, _____ è elettivamente domiciliata, contro i signori:



entrambi residente in Pachino,

Il giuramento veniva effettuato in data 28 ottobre 2015 innanzi alla S.V.III.ma e, in tale sede, veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno trenta giorni prima della udienza prossima ventura (fissata per il 28 settembre 2016).

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 9 maggio 2016, ore 10:00, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava ai procuratori dei creditori ed alla parte debitrice a mezzo lettera trasmessa tramite email (sopralluogo rinviato successivamente al 7 luglio 2016 stante l'impossibilità del debitore ad essere presente alle operazioni).

Nel giorno ed all'ora stabiliti la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Pachino in via Francesco De Sanctis n° 263.

Ivi, unitamente al signor _____, parte esecutata, la sottoscritta faceva una ricognizione degli immobili oggetto della presente procedura, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 12:20 (cfr doc. A_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Pachino, assunti tutti gli elementi



diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- 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;*
- 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;*
eventuale specificazione:
 - i. *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. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- 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
 - eventuali cause in corso.
- 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, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione 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;
- 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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*

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 e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

6
—

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: *esatta individuazione dei beni componenti il lotto.*

Per una più semplice individuazione, la sottoscritta ha suddiviso i beni pignorati con il seguente procedimento esecutivo nei lotti da "A" ad "F" (cfr allegato I_estratto di mappa, visure storiche, elaborati planimetrici e planimetrie catastali, lotti da A ad F):

LOTTO A: PIENA PROPRIETÀ del locale posto a piano seminterrato adibito ad autofficina ed autorimessa sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n° 396, censito al N.C.E.U.



del Comune di Pachino al FG. 14, P.LLA 26, SUB 24, cat. C/3, classe 3, consistenza 94 m², superficie catastale 103 m², rendita € 354,39, piano S1, in testa a

Si fa presente che tale subalterno deriva dalla variazione di destinazione del mappale 26 sub 23, che deriva dalla soppressione del mappale 26 sub 12.

LOTTO B: PIENA PROPRIETÀ del locale commerciale posto a piano terra/rialzato, con annessi servizi ed antistante veranda coperta, sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n° 396, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 14, P.LLA 26, SUB 14, cat. C/1, classe 3, consistenza 96 m², superficie catastale 107 m², rendita € 1.048,49, piano T, in testa a

LOTTO C: PIENA PROPRIETÀ dell'appartamento adibito a civile abitazione posto a piano secondo, con veranda coperta e soprastante terrazza calpestabile, sito in Pachino, via delle Ortensie n° 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 14, P.LLA 26, SUB 19, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita € 309,87, piano 2, e SUB 16, lastrico solare, consistenza m² 101, piano 3, entrambi i subalterni in testa a

Si fa presente che il subalterno 19 deriva dalla soppressione del sub 6.

LOTTO D: PIENA PROPRIETÀ dell'appartamento adibito a civile abitazione posto a piano secondo, con veranda coperta e soprastante terrazza calpestabile, sito in Pachino, via delle Ortensie n° 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 14, P.LLA 26, SUB 20, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita € 309,87, piano 2, in testa a

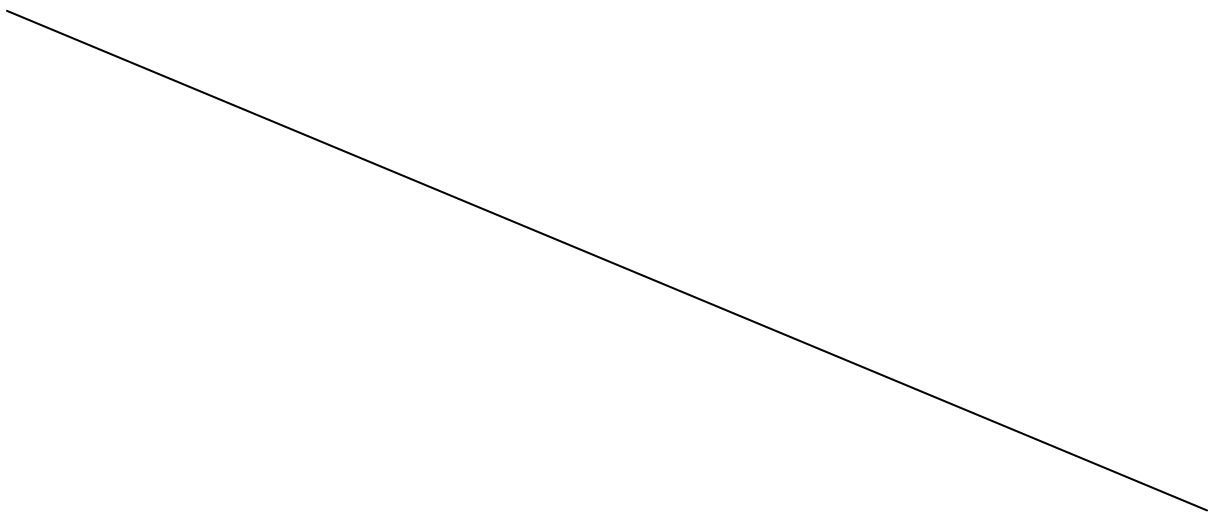
Si fa presente che tale subalterno deriva dalla soppressione del sub 7.

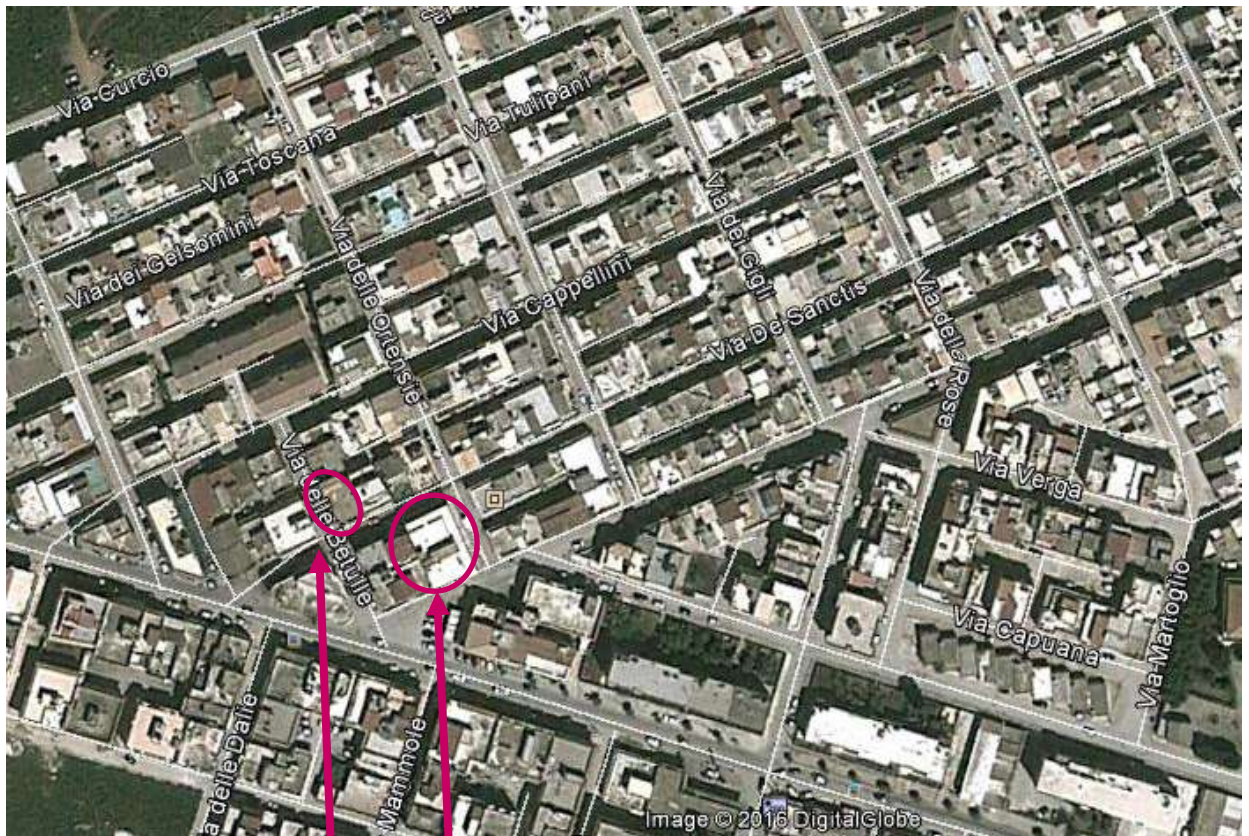


LOTTO E: PIENA PROPRIETÀ del fabbricato sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n° 263, costituito da un piano seminterrato destinato ad autorimessa, da un piano terra adibito ad attività commerciale, da un primo piano al rustico la cui destinazione d'uso sarebbe quella di civile abitazione e da un secondo piano costituente il lastrico solare calpestabile. Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 14, P.LLA 2828, SUB 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 95 m², superficie catastale 105 m², rendita € 255,13, piano S1; SUB 3, cat. C/1, classe 3, consistenza 93 m², superficie catastale 106 m², rendita € 1.623,43, piano T; SUB 4 in corso di costruzione. I tre subalterni risultano in testa a

Si fa presente che la particella terreni 2828 di are 01.36 (oggi ente urbano) deriva dal frazionamento della particella 2431 di are 01.37.

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google heart riproducente la posizione degli immobili costituenti i diversi lotti.





LOTTO E.

LOTTI A, B, C e D.

9

risposta al quesito II: *descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

LOTTI A, B, C e D.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno accorpare, nella loro descrizione, i quattro immobili "A", "B", "C" e "D" poiché, pur risultando totalmente indipendenti, pur avendo una diversa destinazione catastale (uno autofficina, uno negozio e due abitazione) e pur presentando tre distinti accessi (posti due a nord - il negozio ed il garage - ed il terzo ad ovest - portone condominiale), fanno parte dello stesso corpo di fabbrica.

Il fabbricato confina a nord con via Francesco De Sanctis, ad est con via delle Ortensie, a sud con via La Marmora, ad ovest è in aderenza ad altro edificio condominiale; esso si trova nella periferia ovest del paese, in zona a prevalente destinazione residenziale con



annessi servizi, a pochissime decine di metri dalla S.P. 22 Pachino - Ispica.

Il suo organismo strutturale originario, databile alla seconda metà degli anni '70 del secolo scorso, è a tre elevazione fuori terra (la seconda elevazione appartiene a parte eseguita), presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai orizzontali in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di cm 10, copertura piana a terrazzo praticabile, accessibile internamente dal vano scale (il quale presenta i gradini, alzata, pedata e battiscopa, completamente rivestiti con lastre di marmo in granito rosa e corrimano in alluminio verniciato).

Il fabbricato non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; anche lo smaltimento dei liquami avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione di finitura di colore giallo e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con decoesione dello strato di finitura in alcune zone dell'intradosso dei ballatoi.

LOTTO A (SUB 24, destinazione d'uso autofficina).

Ad esso si può accedere sia dall'esterno a mezzo di una grande apertura carrabile dotata di saracinesca in lamierino ad apertura orizzontale manuale dopo aver percorso in discesa la rampa di accesso posta in via De Sanctis, sia dall'interno del fabbricato



costituente i lotti da A a D, tramite il vano scala.

L'autofficina, posta al piano seminterrato dell'edificio condominiale costituente i lotti da "A" a "D", confina a nord con terrapieno, ad ovest con proprietà del fratello dell'esecutato, _____, ad est con la rampa di accesso, a sud con lo spazio di manovra, comune con il fratello.

Tale lotto è costituito, oltre che dall'ampia autofficina, anche dal vano scale e dallo spazio di manovra. Questi ultimi due ambienti, entrambi interni all'edificio, non sono di esclusiva pertinenza della parte debitrice, ma in comproprietà con il fratello,

...

Esso presenta altezza interna netta pari a ml 3,30, due finestre di luce prospicienti la rampa di accesso, pavimentazione realizzata con piastrelle in scagliette di marmo ed intonaco interno del tipo civile a "gessetto" (cfr all. 2_planimetria autofficina, lotto A ed 1 allegato 3_documentazione fotografica).

LOTTO B (SUB I 4, destinazione d'uso negozio).

Ad esso si può accedere sia esternamente a mezzo di una grande apertura dotata di infisso in alluminio anodizzato argentato posta al civico 396 della via De Sanctis, sia internamente tramite una porta posta nell'androne del fabbricato costituente i lotti da A a D.

Il negozio (attualmente agenzia pubblicitaria/tipografia), posto al piano terra dell'edificio condominiale costituente i lotti da "A" a "D", confina a nord con via F. De Sanctis, ad ovest è in aderenza ad altro edificio condominiale, ad est con la rampa di accesso, a sud in parte con androne condominiale ed in parte con altro negozio di proprietà di



Tale lotto è costituito da una zona di front office, delimitata con delle pareti in cartongesso, da un'ampia zona di lavorazione e da un piccolo servizio igienico.

Esso presenta altezza interna netta pari a ml 3,45, ampie portefinestre dotate, alcune di infissi in alluminio anodizzato argentato, altre di infissi in alluminio verniciato, pavimentazione realizzata con piastrelle in scagliette di marmo ed intonaco interno del tipo civile a "gessetto".

Il piccolo servizio igienico presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come le pareti, ed è composto solamente da due pezzi (lavandino a colonna e vaso con cassetta esterna) in porcellana di colore bianco.

Quale sistema di riscaldamento/raffrescamento, è presente un condizionatore a split (*cfr all. 2_planimetria negozio, lotto B ed allegato 3_documentazione fotografica*).

LOTTO C (SUB I 9 E SUB I 6, civile abitazione e lastrico solare).

L'appartamento costituente tale lotto è posto al piano secondo dell'edificio condominiale costituente i lotti da "A" a "D".

Ad esso si può accedere dal civico 2 di via delle Ortensie a mezzo di un portone in alluminio anodizzato dorato con interposte lastre di vetro a specchio.

L'appartamento confina a nord in parte con vano scale ed in parte con l'immobile costituente il successivo lotto "D", ad ovest è in aderenza ad altro edificio condominiale, a sud con via La Marmora, ad est con via delle Ortensie.

Esso non ha caratteristiche di particolare pregio ed è suddiviso nei seguenti ambienti, aventi tutti altezza interna netta di m 3,00: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno,



camera da letto, n° 2 servizi igienici, ripostiglio e lavanderia. E' presente, altresì, un'ampia veranda che si sviluppa senza soluzione di continuità per i due lati liberi dell'immobile (sud ed ovest), la quale risulta in parte chiusa con elementi rimovibili realizzati in alluminio verniciato di colore bianco.

Tutti gli ambienti hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica ("a tappeto"), così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e del top della cucina; prendono luce ed aria da finestre e/o portefinestre dotate di infissi in alluminio verniciato di colore bianco e di persiane anch'esse in alluminio verniciato, quale sistema di oscuramento. Il servizio igienico secondario è privo di aeroilluminazione naturale ed è, per tale motivo, dotato di sistema di aerazione forzata ad azionamento manuale.

Gli infissi interni sono in legno massello verniciato di colore bianco.

Il servizio igienico principale risulta essere composto da quattro pezzi (lavandino incassato in un mobile da bagno, vaso con cassetta esterna, bidet e grande piatto doccia con pannelli in plexiglas) in porcellana di colore bianco; quello secondario è composto da due pezzi (lavandino incassato in un mobile e vaso con cassetta esterna) in porcellana di colore bianco.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di vari colori nei diversi ambienti, posta in opera con la tecnica dello "spruzzo".

Alla terrazza (sub I 6) si accede internamente dal vano scala condominiale.

Quale sistema di raffrescamento/riscaldamento, sono presenti due condizionatori a split ed un camino nella cucina/soggiorno. Si fa presente che, all'interno dell'appartamento, sono presenti degli elementi radianti in alluminio verniciato non funzionanti in quanto



l'impianto di riscaldamento è privo della caldaia.

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione del servizio igienico principale che presenta segni di ammaloramento dovuti ad umidità da condensa al soffitto e ad alcune delle parti alte delle pareti (cfr all. 2_planimetria appartamento, lotto C ed allegato 3_documentazione fotografica).

LOTTO D (SUB 20, civile abitazione).

L'appartamento costituente tale lotto è posto al piano secondo dell'edificio condominiale costituente i lotti da "A" a "D".

Ad esso si può accedere dal civico 2 di via delle Ortensie a mezzo di un portone in alluminio anodizzato dorato con interposte lastre di vetro a specchio.

L'appartamento confina a nord con via F. De Sanctis, ad ovest è in aderenza ad altro edificio condominiale, a sud in parte con vano scale ed in parte con l'immobile 1 costituente il precedente lotto C, ad est con via delle Ortensie.

Esso non ha caratteristiche di particolare pregio ed è suddiviso nei seguenti ambienti, aventi tutti altezza interna netta di m 3,00: cucina/soggiorno, n° 2 camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno. E' presente, altresì, un'ampia veranda che si sviluppa senza soluzione di continuità per i due lati liberi dell'immobile (nord ed ovest), la quale risulta in parte chiusa con elementi rimovibili realizzati in alluminio verniciato di colore bianco.

Tutti gli ambienti hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica ("a tappeto"), così come quella del rivestimento delle pareti del servizio igienico e del top della cucina; prendono luce ed aria da finestre e/o portefinestre, dotate di infissi in alluminio verniciato di colore



bianco e di persiane anch'esse in alluminio verniciato, quale sistema di oscuramento.

Il servizio igienico risulta essere composto da cinque pezzi (n° 2 lavandini appoggiati ad un unico mensolone, vaso con cassetta interna alla parete, bidet e grande vasca angolare) in porcellana di colore bianco.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di colori differenti nei diversi ambienti, posta in opera con la tecnica dello "spruzzo".

Quale sistema di riscaldamento/raffrescamento, sono presenti due condizionatori a split, uno posizionato nella camera da letto principale e l'altro nella cucina/soggiorno.

L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione a seguito di recenti lavori di ristrutturazione (cfr all. 2_planimetria appartamento, lotto D ed all. 3_documentazione fotografica):

LOTTO E.

È costituito da un intero corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato adito, quest'ultimo, a garage. Il piano terra è destinato a negozio, mentre il piano primo ha una destinazione d'uso a civile abitazione, ma, attualmente, è in corso di costruzione. Tale livello si presenta totalmente al "grezzo", privo cioè di pavimentazione, intonaco, infissi interni ed esterni, impianto idrico ed elettrico.

I tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) risultano totalmente indipendenti, avendo ciascuno tre distinti accessi.

Il fabbricato confina a sud con via Francesco De Sanctis, ad ovest con via delle betulle, a nord è in aderenza ad altro immobile di proprietà di terzi, ad ovest in parte è sempre in aderenza ad altro edificio di terzi ed in parte con ronco a via delle Ortensie; esso si



trova quasi di fronte all'edificio condominiale costituenti i precedenti lotti A, B, C, e D, quindi nella periferia ovest del paese, in zona a prevalente destinazione residenziale con annessi servizi, a pochissime decine di metri dalla S.P. 22 Pachino - Ispica.

Il suo organismo strutturale originario, databile alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso, è a due elevazione fuori terra, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai orizzontali in latero-cemento, pochissime tramezzature interne (quelle delimitanti il servizio igienico del piano terra) in mattoni forati dello spessore di cm 10, copertura piana a terrazzo praticabile accessibile internamente dal vano scale (il quale risulta anch'esso al "grezzo").

Il fabbricato non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova, relativamente ai piani seminterrato e terra, in buone condizioni di manutenzione.

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione di finitura gialla e si presenta in scarse condizioni di manutenzione con chiazze di umidità presenti in corrispondenza del muretto delimitante la terrazza del secondo piano.

PIANO SEMINTERRATO, LOTTO E (SUB 2, destinazione d'uso garage).

Ad esso si può accedere sia esternamente a mezzo di una apertura carrabile dotata di saracinesca in lamierino verniciato ad apertura verticale manuale, sia internamente passando prima da una porta blindata posta all'interno del negozio a piano terra, quindi da una larga apertura provvista di saracinesca in lamierino ad apertura orizzontale manuale.

Il garage, posto al piano seminterrato del fabbricato costituente il lotto "E", confina a



sud, ovest e nord con terrapieno, ad est in parte sempre con terrapieno ed in parte confina con ronco a via delle Ortensie.

Tale livello è costituito, oltre che dall'ampio garage, anche dalla scivola di accesso e da una rampa di scale che conduce dall'interno del garage al piano terra, adibito a negozio.

Esso presenta altezza interna netta pari a ml 2,60, due finestre di luce prospicienti ad est via delle Betulle, intonaco interno del tipo civile a "gessetto" ed è sprovvisto di pavimentazione (cfr all. 2_planimetria garage, lotto E ed allegato 3_documentazione fotografica).

PIANO TERRA, LOTTO E (SUB 3, destinazione d'uso negozio).

Ad esso si accede a mezzo di una grande apertura carrabile dotata di infisso con telaio in ferro e grandi lastre di vetro interposte.

Il negozio, posto al piano terra del fabbricato costituente il lotto "E", confina a sud con via De Sanctis, ad ovest con via delle Betulle, a nord è in aderenza ad altro edificio di proprietà di terzi, ad est in parte è sempre in aderenza ad altro immobile di terzi ed in parte confina con ronco a via delle Ortensie.

Tale livello è costituito, oltre che dall'ampio vano adibito a sala vendite, anche da un piccolo servizio igienico e dal vano scale di accesso al livello superiore (si fa presente che i gradini risultano totalmente al "grezzo"). Il vano scale è accessibile, oltre che internamente dal negozio a mezzo di una porta blindata, anche dall'esterno a mezzo di un'apertura posta ad ovest su via delle Betulle (attualmente interclusa).

Esso presenta altezza interna netta pari a ml 3,00, grandi finestre (aventi altezza pari a ml 2,30) dotate di infisso con telaio in ferro e grandi lastre di vetro interposte,



prospicienti ad est via delle Betulle; intonaco interno del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore verde in alcune pareti e pavimentazione in piastrelle di ceramica ("a tappeto"), così come il rivestimento alle pareti del piccolo servizio igienico. Quest'ultimo risulta composto da due pezzi (lavandino a colonna e vaso con cassetta esterna) in porcellana di colore bianco

Tale livello è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; anche lo smaltimento dei liquami avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Quale sistema di riscaldamento/raffrescamento, è presente un condizionatore a split (cfr all. 2_planimetria negozio, lotto E ed allegato 3_documentazione fotografica).

PIANO PRIMO, LOTTO E (SUB 4, destinazione d'uso civile abitazione).

Ad esso si accede solamente attraversando il negozio in quanto l'apertura che rappresenta il portone d'ingresso del vano scale, attualmente, è occlusa.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato costituente il lotto "E", confina a sud con via De Sanctis, ad ovest con via delle Betulle, a nord è in aderenza ad altro edificio di proprietà di terzi, ad est in parte è sempre in aderenza ad altro immobile di terzi ed in parte confina con ronco a via delle Ortensie.

Tale livello, al momento, è costituito, oltre che dal vano scale, i cui gradini risultano totalmente al "grezzo", da un unico ampio vano totalmente al rustico, privo cioè di pavimentazione, intonaco, infissi interni ed esterni, impianto idrico ed elettrico.

Sempre dal vano scale si accede al piano secondo che rappresenta la terrazza calpestabile del fabbricato, la quale è priva di pavimentazione (presenta solamente la



guaina impermeabilizzante), (cfr all. 2_planimetria appartamento, lotto E ed allegato 3_documentazione fotografica).

risposta al quesito III: *stato di possesso dei beni.*

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, gli immobili costituenti i vari lotti presentano la seguente possessoria e di utilizzo:

LOTTO A: non usato da alcuno.

LOTTO B: locato a terzi senza nessun contratto regolarmente registrato presso l'ufficio competente.

LOTTO C: abitato regolarmente dai coniugi entrambi parte esecutata.

LOTTO D: abitato regolarmente dal figlio dei signori esecutati.

LOTTO E: relativamente ai piano seminterrati e terra, gestito dal figlio dei signori esecutati.

risposta al quesito IV: *vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

Per l'immobile non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

risposta al quesito V: *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.*

LOTTI A, B E C.

Gli immobili costituenti tali lotti appartengono al signor _____ parte debitrice, al quale sono pervenuti in forza dell'atto di divisione del 12/06/1996, Notaio _____ trascritto a Siracusa il 05/07/1996 ai nn° 10624/8633 (nella nota _____ il signor _____ è erroneamente indicato in comunione dei beni) per averlo condiviso con i signori:



-

-

Al signor _____, per la quota di 2/12, ed ai signori

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, sono pervenuti per atto di vendita del
12/06/1996, Notaio _____, trascritto a Siracusa il 05/07/1996 al nn°

10623/8632 da potere dei signori:

-

-

Al signor _____ pervennero, come suolo e in regime di comunione legale dei

beni con la signora _____ per atto di vendita del 18/10/1984, Notaio

_____ trascritto a Siracusa il 13/11/1984 al nn° 17689/14596.

Al signor _____ in regime di comunione legale 21

dei beni con la signora _____ e per le quote ad ognuno spettanti, pervennero

in forza del combinato dei seguenti titoli:

- atto di donazione e precostituzione di condominio del 18/11/1984, Notaio _____, trascritto a Siracusa il 18/12/1984 al nn° 20388/17362;
- atto di donazione del 18/11/1984, Notaio _____, trascritto a Siracusa il 18/12/1984 al nn° 20387/17361;
- atto di vendita del 09/06/1980, Notaio _____, trascritto a Siracusa il 05/07/1980 al nn° 10405/9070.

Gli immobili costituenti i tre lotti sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di



mutuo del 05/10/2007, Notaio _____, trascritta a Siracusa il

11/10/2007 ai nn. 24644/5758 a favore della

con sede in Pachino, contro il signor _____ per l'intero;

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 09/01/2015, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 27/02/2015 ai nn. 2706/2115 a favore della _____ contro il signor _____ per l'intero (cfr allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II., lotti A, B e C).

LOTTO D.

L'immobile costituente tale lotto appartiene alla signora _____, parte debitrice, alla quale è pervenuto per atto di vendita del 30/10/1991, Notaio da Pachino, trascritto a Siracusa il 08/11/1991 ai nn° 17744/14167.

Esso è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 05/10/2007, Notaio _____, trascritta a Siracusa il 11/10/2007 ai nn. 24644/5758 a favore della _____ con sede in Pachino, contro la signora _____ per l'intero;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 09/01/2015, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 27/02/2015 ai nn. 2706/2115 a favore della _____ con sede in Pachino, contro la signora _____ (cfr allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II.).



LOTTO E.

L'immobile costituente tale lotto appartiene ai signori

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, ai quali è pervenuto per atto di vendita del
13/02/1997, Notaio _____ da Pachino, trascritto a Siracusa il 03/03/1998 ai
nn° 3256/2650 da potere dei signori:

-

-

Ai quali pervenne, come suolo e per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per atto di vendita del
12/03/1986, Notaio _____, trascritto a Siracusa il 08/04/1986 ai nn°
5466/4249.

Esso è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di 2:
mutuo del 05/10/2007, Notaio _____, trascritta a Siracusa il
11/10/2007 ai nn. 24644/5758 a favore della
_____ con sede in Pachino, contro i signori
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 09/01/2015,
Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 27/02/2015 ai nn. 2706/2115 a favore della
_____ con sede in Pachino, contro i signori
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (cfr
allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II. lotto E).

risposta quesito VI: *regolarità edilizia e urbanistica.*



REGOLARITÀ URBANISTICA.

Gli immobili costituenti tutti i lotti della presente procedura ricadono in zona B (territorio interamente edificato e facente parte dell'abitato esistente nel centro urbano di Pachino centro) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino:

- 1 - La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.
- 2 - Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.
- 3 - Densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 4,5.
- 4 - I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima m. 11,00;
per i lotti di terreno aventi una superficie superiore di mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di m. 11,00;
Per i lotti aventi superficie superiore a mq. 200 singole concessioni, quando esistono le opere di urbanizzazione primarie (almeno rete idrica, viaria e fognante).
- 5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, pre demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6 - Distanza minima fra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.
- 7 - Distanza minima dai confini: in aderenza, in caso di distacco non inferiore a m. 10 fra le costruzioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA.

LOTTE A E B.

Gli immobili costituenti i lotti A e B sono dotati di Concessione per la Esecuzione di Opere n° 410/1979 del 21/05/1979 e successiva Concessione per la Esecuzione di Opere n° 209/2005 del 10/11/2005 per il cambio di destinazione d'uso con modifiche interne ed esterne (cfr allegato 5_copia Concessione Edilizia lotti A e B).

LOTTE C E D.

Gli immobili costituenti i lotti C e D sono dotati di Concessione per la Esecuzione di



Opere n° 410/1979 del 21/05/1979 (cfr all. 5_copia Concessione Edilizia lotti C e D).

LOTTO E.

L'immobile costituente il lotto E è dotato di Concessione per la Esecuzione di Opere n° 42/1998 del 03/06/1998 (cfr allegato 5_copia Concessione Edilizia lotto E).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

LOTTI A E B.

Gli immobili costituenti i lotti A e B sono provvisti di Permesso di Agibilità n° 108 del 08/10/2007 (cfr allegato 6_copia Permesso di Agibilità lotti A e B).

LOTTI C E D.

Gli immobili costituenti i lotti C e D sono provvisti di Permesso di Agibilità del 23/07/1990 (cfr allegato 6_copia Permesso di Agibilità lotti C e D).

LOTTO E.

Il piano seminterrato ed il piano terra dell'immobile costituente il lotto E sono provvisti di Permesso di Agibilità n° 38 del 06/07/2001 (cfr allegato 6_copia Permesso di Agibilità lotto E).

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

LOTTI A E B.

Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo degli immobili costituenti i lotti A e B sono conformi a quelle allegate alla Concessione per la Esecuzione di Opere n° 209/2005.

LOTTI C E D.

Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo degli immobili costituenti i lotti C e D presentano una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quelle allegate alla



Concessione per la Esecuzione di Opere n° 410/1979. Tuttavia tali variazioni, non comportando modifiche ai prospetti né aumenti di cubatura, non rappresentano degli illeciti e/o abusi edilizi.

LOTTO E.

Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo del piano seminterrato e del piano terra dell'immobile costituente il lotto E sono conformi a quelle allegate alla Concessione per la Esecuzione di Opere n° 42/1998.

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Poiché nessuno degli immobili adibiti a negozio (lotti "B" ed "E") e civile abitazione (lotti "C" ed "D") è dotato di attestato di prestazione energetica, la sottoscritta ha provveduto alla redazione della certificazione per i quattro immobili.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuata sugli involucri edilizi e sui suoi componenti, risulta quanto segue:

LOTTO B: appartiene alla classe energetica "G" (cfr. allegato 7_ A.P.E. lotto B).

LOTTO C: appartiene alla classe energetica "F" (cfr. allegato 7_ A.P.E. lotto C).

LOTTO D: appartiene alla classe energetica "F" (cfr. allegato 7_ A.P.E. lotto D).

LOTTO E: il pianoterra (negozio) di tale lotto appartiene alla classe energetica "G" (cfr. allegato 7_ Attestato di Prestazione Energetica piano terra lotto E).

risposta al quesito IX: valutazione del lotto.

risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.

LOTTO A (SUB 24, destinazione d'uso autofficina).

La superficie commerciale complessiva del lotto A è pari a m² 118,00, suddivisa nei



seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

LOTTO "A" (autofficina).	
	mq
VANO SCALE (diviso due)	2,65
SPAZIO COMUNE DI MANOVRA (diviso due)	35,00
AUTOFFICINA	74,00
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	6,36
SUPERFICIE LORDA	118,01
TOT. SUP. COMMERCIALE	118,01

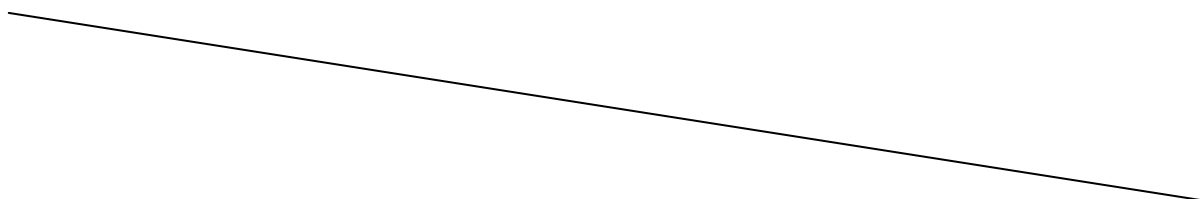
LOTTO B (SUB 14, destinazione d'uso negozio).

La superficie commerciale complessiva dell'immobile B è pari a **m² 105,00**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

LOTTO "B" (negozio).	
	mq
FRONT OFFICE	18,20
BACK OFFICE	74,50
SERVIZIO IGIENICO	2,00
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	10,42
SUPERFICIE LORDA	105,12
TOT. SUP. COMMERCIALE	105,12

LOTTO C (SUB 19 E SUB 16, destinazione d'uso civile abitazione e lastrico solare).

La superficie commerciale complessiva del lotto C, comprendente la superficie equivalente¹ della veranda e della terrazza (sub 16), è pari a **m² 137,00**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



¹ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



LOTTO "C" (appartamento e terrazza).

	mq
VANO SCALE (diviso i quattro appartamenti)	3,20
INGRESSO/DISMPEGNO	12,75
CUCINA/SOGGIORNO	41,60
SERVIZIO IGIENICO 1	6,40
SERVIZIO IGIENICO 2	2,20
CAMERA DA LETTO	18,20
RIPOSTIGLIO	5,40
LAVANDERIA	7,30
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	11,16
	SUPERFICIE LORDA 108,21
VERANDA	48,50
TERRAZZA (SUB 1G)	190,00
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+213,50*10%)	28,85
TOT. SUP. COMM. LOTTO "A" (108,21+28,85)	137,06

LOTTO D (SUB 20, destinazione d'uso civile abitazione).

La superficie commerciale complessiva del lotto D, comprendente la superficie equivalente della veranda, è pari a m² 115,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

LOTTO "D" (appartamento).

	mq
VANO SCALE (diviso i quattro appartamenti)	3,20
CUCINA/SOGGIORNO	42,40
SERVIZIO IGIENICO	6,45
CAMERA DA LETTO 1	18,30
CAMERA DA LETTO 2	7,60
RIPOSTIGLIO	5,15
DISIMPEGNO	11,70
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	10,90
	SUPERFICIE LORDA 105,70
VERANDA	48,50
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+23,50*10%)	9,85
TOT. SUP. COMM. LOTTO "B" (105,70+9,85)	115,55

LOTTO E (SUB 2, destinazione d'uso garage).

La superficie commerciale complessiva del piano seminterrato del lotto E è pari a m² 126,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



LOTTO "E" (garage).

	mq
RAMPA DI ACCESSO	24,15
GARAGE	93,80
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	8,05
SUPERFICIE LORDA	126,00
TOT. SUP. COMMERCIALE	126,00

LOTTO E (SUB 3, destinazione d'uso negozio).

La superficie commerciale complessiva del piano terra del lotto E è pari a m² 112,00,

suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

LOTTO "E" (negozio).

	mq
VANO SCALE (diviso i due livelli)	7,88
SALA ESPOSIZIONE	92,15
SERVIZIO IGIENICO	2,10
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	9,91
SUPERFICIE LORDA	112,03
TOT. SUP. COMMERCIALE	112,03

LOTTO E (SUB 4, destinazione civile abitazione).

La superficie commerciale complessiva del piano primo (appartamento) e secondo (terrazza) del lotto E, comprendente la superficie equivalente² dei balconi e della terrazza, è pari a m² 135,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

² Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



LOTTO "E" (appartamento e terrazza).

	mq
VANO SCALE	15,75
APPARTAMENTO	93,80
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	9,86
	SUPERFICIE LORDA 119,41
BALCONI	13,26
TERRAZZA (piano secondo)	94,00
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+82,26*10%)	15,73
TOT. SUP. COMM. LOTTO "E" (119,41+15,73)	135,14

risposta al quesito IX. b: *criteri di stima adottati.*

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili costituenti tutti i lotti si sono effettuati due tipi di stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Per pervenire, invece, alla stima del valore venale del piano primo del lotto E si è fatto riferimento solamente al prezzo di mercato corrente nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche in quanto non è possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto considerate le condizioni al "grezzo" di tale livello.

risposta al quesito IX. c: *stima del lotto.*

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione



ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino e dintorni per immobili similari, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

$Imp.$ = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi di € 220,00 per il lotto A, di € 540,00 per il lotto B, di € 380,00 per il lotto C, di € 340,00 per il lotto D, di € 200,00 per il piano seminterrato del lotto E e di € 560,00 per il piano terra del lotto E, tutti al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

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



€ 220,00	€ 2.640,00	3,0%	10%	Valore V' Lotto A € 79.200,00
€ 540,00	€ 6.480,00	3,0%	10%	Valore V' Lotto B € 194.400,00
€ 380,00	€ 4.560,00	3,0%	10%	Valore V' Lotto C € 136.800,00
€ 340,00	€ 4.080,00	3,0%	10%	Valore V' Lotto D € 122.400,00
€ 200,00	€ 2.400,00	3,0%	10%	Valore V' Lotto E_semint. € 72.000,00
€ 560,00	€ 6.720,00	3,0%	10%	Valore V' Lotto E_terra € 201.600,00

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere di € 450,00 per l'immobile costituente il lotto A, di € 900,00 per quello del lotto B, di € 650,00 per il lotto C, di € 700,00 per il lotto D, di € 400,00, € 900,00 ed € 500,00, rispettivamente, per i piani seminterrato, terra e primo del lotto E. Pertanto si avrà:



		Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
LOTTO A		118,00	€ 450,00	€ 53.100,00
LOTTO B		105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
LOTTO C		137,00	€ 650,00	€ 89.050,00
LOTTO D		115,00	€ 700,00	€ 80.500,00
	SEMINTERRATO	126,00	€ 400,00	€ 50.400,00
LOTTO E	PIANO TERRA	112,00	€ 900,00	€ 100.800,00
	PIANO PRIMO	135,00	€ 500,00	€ 67.500,00
				€ 218.700,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene i più probabili valori venali degli immobili costituenti tutti i lotti:

	Valore V'		Valore V"	÷	VALORE
LOTTO A	€ 79.200,00	+	€ 53.100,00	2	€ 66.150,00
LOTTO B	€ 194.400,00	+	€ 94.500,00	2	€ 144.450,00
LOTTO C	€ 136.800,00	+	€ 89.050,00	2	€ 112.925,00
LOTTO D	€ 122.440,00	+	€ 80.500,00	2	€ 101.470,00
LOTTO E	€ 72.000,00	+	€ 50.400,00	2	€ 61.200,00
	€ 201.600,00	+	€ 100.800,00	2	€ 151.200,00
			€ 67.500,00		€ 67.500,00
					€ 279.900,00

Valori che arrotondati diventano i seguenti:

LOTTO A: € 66.000 (euro sessantaseimila/00).

LOTTO B: € 145.500 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00).

LOTTO C: € 113.000 (euro centotredici/00).

LOTTO D: € 101.500 (euro centounmilacinquecento/00).

LOTTO E_SEMINTERRATO: € 61.000 (euro sessantunomila/00).

LOTTO E_PIANO TERRA: € 151.000 (euro centocinquantunomila/00).



LOTTO E_PIANO PRIMO: € 67.500 (euro sessantasettemilacinquecento/00).

risposta al quesito X: *quota indivisa.*

Nel caso in esame non ci sono quote indivise, in quanto gli immobili in oggetto sono da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

risposta al quesito XI: *usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.*

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono da valutare nella loro piena proprietà.

risposta al quesito XII: *riepilogo estimativo.*

Riassumendo, oggetto della presente relazione sono i seguenti immobili:

LOTTO A: piena proprietà del locale posto a piano seminterrato adibito ad AUTOFFICINA ed autorimessa sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n° 396 (periferia ovest del paese), censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14, p.lla 26, sub 24, coprente una superficie commerciale di circa 78,00 m² ed il cui valore venale di mercato attualmente è di € 66.000,00 (euro sessantaseimila /00). L'immobile è dotato di regolare Concessione per la Esecuzione di Opere, nonché di Permesso di Agibilità.

LOTTO B: piena proprietà del LOCALE COMMERCIALE posto a piano terra/rialzato, con annessi servizi ed antistante veranda coperta, sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n° 396 (periferia ovest del paese), censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14, p.lla 26, sub 14, coprente una superficie commerciale di circa 105,00 m² ed il cui valore venale di mercato attualmente è di € 145.500,00 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00).



L'immobile è dotato di regolare Concessione per la Esecuzione di Opere, nonché di Permesso di Agibilità.

LOTTO C: piena proprietà dell'appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE posto a piano secondo, con veranda coperta e soprastante terrazza calpestabile, sito in Pachino, via delle Ortensie n° 2 (periferia ovest del paese), censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14, p.lla 26, sub 19, coprente una superficie commerciale di circa 137,00 m² ed il cui valore venale di mercato attualmente è di € 113.00,00 (euro centotredici/00).

L'immobile è dotato di regolare Concessione per la Esecuzione di Opere, nonché di Permesso di Agibilità.

LOTTO D: piena proprietà dell'appartamento adibito a CIVILE ABITAZIONE posto a piano secondo, con veranda coperta e soprastante terrazza calpestabile, sito in Pachino, via delle Ortensie n° 2 (periferia ovest del paese), censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14, p.lla 26, sub 20, coprente una superficie commerciale di circa 115,00 m² ed il cui valore venale di mercato attualmente è di € 101.500,00 (euro centounmilacinquecento/00).

L'immobile è dotato di regolare Concessione per la Esecuzione di Opere, nonché di Permesso di Agibilità.

LOTTO E: piena proprietà del FABBRICATO sito in Pachino, via Francesco De Sanctis n° 263, costituito da un piano seminterrato DESTINATO AD AUTORIMESSA, da un piano terra adibito ad ATTIVITÀ COMMERCIALE, da un primo piano al rustico la cui destinazione d'uso è quella di CIVILE ABITAZIONE e da un secondo piano



costituente il lastrico solare calpestabile. Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14, p.lla 2828, sub 2, cat. C/6 (seminterrato); sub 3, cat. C/1 (piano terra); sub 4 in corso di costruzione (piano primo e secondo).

L'autorimessa ricopre una superficie commerciale di circa 126,00 m², ha un valore venale di mercato di € 61.000,00 (euro sessantunomila/00) ed è provvista di regolare Concessione per la Esecuzione di Opere, nonché di Permesso di Agibilità.

L'attività commerciale ricopre una superficie commerciale di circa 112,00 m², ha un valore venale di mercato di € 151.000,00 (euro centocinquantunomila) ed è provvista di regolare Concessione per la Esecuzione di Opere, nonché di Permesso di Agibilità.

L'appartamento al "grezzo", la cui destinazione d'uso sarà quella di civile abitazione, ricopre una superficie commerciale di circa 135,00 m², ha un valore venale di mercato attuale pari a di € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00).

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

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1_estratto di mappa, visura e planimetria catastale;
- Allegato 2_ planimetria dello stato di fatto dell'immobile;
- Allegato 3_documentazione fotografica;



- Allegato 4_copia aggiornamento visure Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 5_copia Concessioni Edilizie;
- Allegato 6_copia Permessi di Agibilità;
- Allegato 7_attestati di prestazione energetica (A.P.E.).

Si allegano altresì:

- doc. A_verbale di sopralluogo;
- doc. B_copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 26 luglio 2016

IL C.T.U.

|



TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

INTEGRAZIONE

CONTRO

N° 20/2015 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA*

Data udienza: 12 settembre 2018

C.T.U.: *ING.*



TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
contro

N° 20/2015 R.E.I.

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.

PREMESSA.

Ill.ma Dott.ssa _____, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 29 novembre 2017, la sottoscritta Ing. _____ con studio in Noto in _____, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta n° 20/2015 e promossa dalla

_____ in Pachino Via Unità n° 5/7 (P.I.: 00078210895), in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro-tempore, prof.

rappresentata e difesa dall'avv. _____ presso il cui studio sito in Siracusa,

è elettivamente domiciliata, contro i signori:



Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di **RISPONDERE AI RILIEVI FORMULATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO.**

In adempimento alla richiesta della S.V., sulla scorta dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi precedentemente eseguiti e dal successivo lavoro di tavolino, acquisiti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto all'elaborazione della presente relazione integrativa.

RISPOSTE AI QUESITI DELLE PARTI.

PREMESSA.

Con riferimento al mandato conferito, l'avv. _____ custode e professionista delegato, chiede alla sottoscritta, ing. _____ di chiarire quanto segue: 2

- A.** FARE MENZIONE DI EVENTUALI **COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE PLANIMETRICA DEI LOTTI C E D;**
- B.** CHIARIRE **SE IL LOTTO A**, NELLA SUA IDENTIFICAZIONE CATASTALE, **COMPRENDA O MENO LA RAMPA DI ACCESSO ALL'AUTORIMESSA** E QUINDI SE IL LOTTO SIA, O MENO, INTERCLUSO;
- C.** CHIARIRE SE IN CONSIDERAZIONE DELLE PARTI COLLEGAMENTO TRA LE DIVERSE UNITÀ COSTITUENTI IL LOTTO E, **SIA POSSIBILE VENDERE IL LOTTO E IN MANIERA DIVISA** (QUINDI L'AUTORIMESSA, IL LOCALE COMMERCIALE E L'APPARTAMENTO CON TERRAZZA) OVVERO SE SIA NECESSARIA PROCEDERE ALLA VENDITA UNITARIA.

Risposta al quesito "A" _ regolarizzazione dei lotti C e D.

Come assento a pag. 24 e 25 della relazione di stima presente in atti, a firma della



sottoscritta, le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo degli immobili costituenti i lotti C e D presentano una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quelle allegare alla Concessione per la Esecuzione di Opere n° 410/1979. Tuttavia tali variazioni, non comportando modifiche ai prospetti né aumenti di cubatura, non rappresentano degli illeciti e/o abusi edilizi.

Per tale motivo, non sussistendo nessun abuso edilizio, NON VI È ALCUN COSTO ASCRIVIBILE AD UNA REGOLARIZZAZIONE PLANIMETRICA DEI LOTTI C E D.

Risposta al quesito "B" _ chiarimenti in merito al lotto A.

Come esposto a pag. 10 della relazione di stima presente in atti, al lotto A si può accedere sia dall'esterno a mezzo di una grande apertura carrabile prospiciente un'area destinata a spazio di manovra, dopo aver percorso in discesa la rampa di accesso posta in via De Sanctis, sia dall'interno del fabbricato costituente i lotti da A e D, tramite il vano scala.

Per quanto riguarda il vano scala, esso è definito catastalmente: "bene comune non censibile" (cfr. pag.2 dell'allegato 1 della relazione di stima già depositata).

Relativamente, invece, allo spazio di manovra con annessa rampa di accesso, esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 14 P.LLA 26 SUB 21 (ex sub 10, cfr. pag.2 dell'allegato 1 della relazione di stima già depositata), cat. C/6, classe 3, consistenza 88 m², rendita € 322,88, piano S1, in testa per metà a parte eseguita, e per l'altra metà ai signori

(cfr. allegato A _ visura fg. 14, p.lla 26, sub 21).

Per quanto sopra, IL LOTTO A, nella sua identificazione catastale, non comprende né la



rampa di accesso all'automessa, né lo spazio di manovra. Tuttavia, esso NON RISULTA INTERCLUSO in quanto lo spazio di manovra e la rampa (identificati catastalmente al sub 21 della p.lla 26 del fg. 14) risultano dello stesso signor _____ parte eseguita, per una quota pari ad 1/2.

Risposta al quesito "C" _ chiarimenti in merito al lotto E.

Come esposto a pag. 15 della relazione di stima presente in atti, i tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) del lotto E risultano totalmente indipendenti, avendo ciascuno tre distinti accessi e sono anche indipendenti catastalmente, essendo individuati da tre distinti subalterni.

Pertanto, costituendo ogni livello una distinta unità immobiliare totalmente indipendente ed autonoma, la loro stima potrà essere effettuata singolarmente in modo tale da POTER dividere la procedura, ovvero PROCEDERE ALLA VENDITA DEL LOTTO "E" FRAZIONATAMENTE PIANO PER PIANO.

Per fare ciò bisogna, preventivamente, chiudere (a mezzo di opere murarie, intonaco e tinteggiatura) la porta interna di collegamento fra il piano terra ed il vano scale e ricalcolare la superficie da attribuire al piano terra ed al piano primo poiché il vano scale andrebbe, in tal modo, computato esclusivamente con il piano primo.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale complessiva del piano seminterrato del lotto "E" è sempre pari a m² 126,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



LOTTO "E" (garage).

	mq
RAMPA DI ACCESSO	24,15
GARAGE	93,80
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	8,05
SUPERFICIE LORDA	126,00
TOT. SUP. COMMERCIALE P.S.	126,00

LOTTO E (SUB 3, destinazione d'uso negozio).

La superficie commerciale complessiva del piano terra del lotto E è pari a **m² 103,00**,

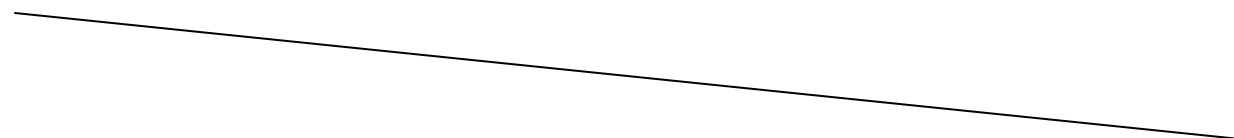
suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

LOTTO "E" (negozio).

	mq
SALA ESPOSIZIONE	92,15
SERVIZIO IGIENICO	2,10
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	9,14
SUPERFICIE LORDA	103,39
TOT. SUP. COMMERCIALE P.T.	103,39

LOTTO E (SUB 4, destinazione civile abitazione).

La superficie commerciale complessiva del piano primo (appartamento) e secondo (terrazza) del lotto E, comprendente la superficie equivalente¹ dei balconi e della terrazza, è pari a **m² 170,00**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



¹ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



LOTTO "E" (appartamento e terrazza).

	mq
VANO SCALE (mq 15,75*3: P.T., P. 1°, P. 2°)	47,25
APPARTAMENTO	93,80
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	13,40
	SUPERFICIE LORDA 154,45
BALCONI	13,26
TERRAZZA (piano secondo)	94,00
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+82,26*10%)	15,73
TOT. SUP. COMM. LOTTO "E" (154,45+15,73)	170,18

STIMA A REDDITO.

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 200,00	€ 2.400,00	3,0%	10%
			Valore V' Lotto E_semint. € 72.000,00
€ 515,00	€ 6.180,00	3,0%	10%
			Valore V' Lotto E_terra € 185.400,00

VALORE DI MERCATO.

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
LOTTO E SEMINTERRATO	126,00	€ 400,00	€ 50.400,00
PIANO TERRA	103,00	€ 900,00	€ 92.700,00
PIANO PRIMO	170,00	€ 500,00	€ 85.000,00
			€ 228.100,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene i più probabili valori venali degli immobili costituenti tutti i lotti:

	Valore V'	+	Valore V"	÷	VALORE	
LOTTO E	SEMINTERRATO	€ 72.000,00	+	€ 50.400,00	2	€ 61.200,00
	PIANO TERRA	€ 185.400,00	+	€ 92.700,00	2	€ 139.050,00
	PIANO PRIMO			€ 85.000,00		€ 85.000,00
					€ 285.250,00	

Al valore ottenuto per il piano terra e per il piano primo, bisogna sottrarre le spese



necessarie per chiudere la porta di collegamento tra il piano terra ed il vano scale (opere murarie, intonaco e tinteggiature). Spese che ammontano a circa € 1.000,00 e che devono essere sottratte in parti uguali al piano terra ed al piano primo.

Pertanto, i valori dei tre livelli del lotto E, arrotondati e sottratti delle spese necessarie per separare fisicamente i due livelli, diventano i seguenti:

LOTTO E_SEMINTERRATO: € 61.000,00 (euro sessantunomila/00).

LOTTO E_PIANO TERRA: € 138.500,00 (euro centotrentottomilacinquecento/00).

LOTTO E_PIANO PRIMO: € 84.500,00 (euro ottantaquattromilacinquecento/00).

CONCLUSIONI.

La sottoscritta C.T.U., preposte le superiori precisazioni, ritenuto espletato il mandato conferito, procede al deposito della presente affermando quanto segue:

- ✚ NON VI È ALCUN COSTO IMPUTABILE AD UNA REGOLARIZZAZIONE PLANIMETRICA DEI LOTTI C E D,
non sussistendo nessun abuso edilizio.
- ✚ IL LOTTO A, catastalmente, non comprende né la rampa di accesso all'autorimessa, né lo spazio di manovra. Tuttavia, esso NON RISULTA INTERCLUSO in quanto lo spazio di manovra e la rampa risultano dello stesso signor Giliberto Giorgio, parte eseguita, per una quota pari ad 1/2.
- ✚ È POSSIBILE dividere la procedura, ovvero PROCEDERE ALLA VENDITA DEL LOTTO "E"
PARCELLIZZATO IN TRE LOTTI.

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



Alla presente si allega e ne fa parte integrante:

- allegato I _ visura fg. 14, p.lla 26, sub 21.

Altresì si allega:

- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 20 luglio 2018

IL C.T.U.

|



TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

II^a INTEGRAZIONE

CONTRO

N° 20/2015 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA*

C.T.U.: *ING.*

Data udienza: 07 aprile 2020



TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
contro i

N° 20/2015 R.E.I.

IIª RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.

PREMESSA.

Ill.ma Dott.ssa _____, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 10 luglio 2019, la sottoscritta Ing. _____, con studio in

Noto _____ scritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta n°

20/2015 e promossa dalla

_____ con sede in Pachino _____ in persona del

Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro-tempore, prof.

rappresentata e difesa dall'avv. _____ presso il cui studio sito in Siracusa, c.so

Gelone n° 148 è elettivamente domiciliata, contro i signori:



Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di **EFFETTUARE LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA RIUNITA** (STIMARE LA RAMPA DI ACCESSO IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PACHINO, FOGLIO 14 P.LLA 26 SUB 21).

In adempimento alla richiesta della S.V., sulla scorta dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi precedentemente eseguiti e dal successivo lavoro di tavolino, acquisiti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto all'elaborazione della presente relazione integrativa.

RISPOSTE AI QUESITI DELLE PARTI.

PREMESSA.

Con riferimento al mandato conferito, l'avv. _____ custode e professionista delegato, chiede alla sottoscritta, ing. _____ di chiarire quanto segue:

“**EFFETTUARE LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA RIUNITA** (STIMARE LA RAMPA DI ACCESSO IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PACHINO, FOGLIO 14 P.LLA 26 SUB 21)”.

RISPOSTA AL QUESITO.

A seguito della riunione al presente procedimento di quello iscritto al n° 402/2018 R.E.I., bisogna aggiungere al compendio già stimato un ulteriore bene, ed esattamente 1/2 indiviso della rampa di accesso al seminterrato, con annesso spazio di manovra, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 14 P.LLA 26 SUB 21 (ex sub 10, cfr.



pag.2 dell'allegato 1 della relazione di stima già depositata), cat. C/6, classe 3, consistenza 88 m², rendita € 322,88, piano S1, in testa a parte eseguita (proprietà per 6/12), (proprietà per 1/6), (proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni) e (proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni), (cfr. allegato 1 bis_visura fg. 14, p.lla 26, sub 21).

Trattasi della rampa di accesso al seminterrato della casa palazzata posta in via De Sanctis n° 396. A fondo rampa si trova una grande apertura carrabile dotata di saracinesca in lamierino ad apertura orizzontale manuale. Tale apertura conduce ad un grande spazio di manovra ove sono ubicati i diversi ingressi al lotto A e la porta di accesso al vano scale che conduce ai lotti B, C e D.

Lo spazio di manovra, avente altezza interna netta pari a ml 3,30, presenta 3 pavimentazione realizzata con piastrelle in scagliette di marmo ed intonaco interno del tipo civile a "gessetto" (cfr. allegato 2_planimetria lotto A ed all. 3 bis_documentazione fotografica rampa e spazio di manovra).

La superficie commerciale complessiva della rampa e dello spazio di manovra è pari a m²

95,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

LOTTO "A" (rampa e spazio di manovra).

	mq
RAMPA	30,00
SPAZIO DI MANOVRA	60,00
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	4,95
SUPERFICIE LORDA	94,95
TOT. SUP. COMM. LOTTO "A" (rampa e spazio di manovra)	94,95



Utilizzando i due tipi di stima già adoperati precedentemente (stima a reddito e valore di mercato), si hanno i seguenti valori relativi alla rampa ed allo spazio di manovra:

STIMA A REDDITO.

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 75,00	€ 900,00	3,0%	10%
			Valore V' rampa e spazio manovra
			€ 27.000,00

VALORE DI MERCATO.

Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
95,00	€ 300,00	€ 28.500,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale della rampa ed dello spazio di manovra:

Valore V'	Valore V"	÷	VALORE
€ 27.000,00	+ € 28.500,00	2	€ 27.750,00

Pertanto, il valore della rampa e dello spazio di manovra è pari a € 27.750,00 (euro ventisettemilasettecentocinquanta/00), ma poiché la quota pignorata è pari a 1/2 indiviso, si ha che IL VALORE DELLA SOLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO (PARI AD 1/2 DELL'INTERO) È CIRCA IL SEGUENTE: € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

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

Alla presente si allega e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 bis_visura fg. 14, p.lla 26, sub 21;



- allegato 3 bis_documentazione fotografica rampa e spazio di manovra.

Altresì si allega:

- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 16 marzo 2020

IL C.T.U.

|