

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N° 3 DEL R.G.Es. ANNO 2024

PROMOSSA DA: [REDACTED] (quale procuratrice di [REDACTED].)
rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED] e
[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]
rappresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED] (29.5.24)

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Data udienza: 25 ottobre 2024

Siracusa, lì 15 luglio 2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Antonino GRECO



S O M M A R I O

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	14
3	DESCRIZIONE DEL BENE	19
3.1	Individuazione	19
3.2	Descrizione	19
3.3	Stato di possesso	23
3.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti	25
3.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	27
3.5.1	<i>Difformità urbanistiche al piano terra</i>	27
3.5.2	<i>Difformità urbanistiche al piano primo</i>	27
3.5.3	<i>Difformità urbanistiche al piano secondo</i>	28
3.5.4	<i>Difformità catastali</i>	29
3.5.5	<i>Sanabilità</i>	30
3.5.6	<i>Redazione A.P.E.</i>	30
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	30
4.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	33
4.2	Stima per confronto	33
4.3	Stima per capitalizzazione del reddito	34
4.4	Stima del più probabile valore venale	34
5	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO	35
6	CONCLUSIONI	36
7	ELENCO ALLEGATI	37

1 PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 3/2024 del R.G.Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 1.5.2024 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva depositato il 2.5.2024.

I quesiti formulati dal Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** alle parti l'inizio delle operazioni peritali previo accordo con il custode giudiziario nominato;
- 3) **provvedere:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per

l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1) – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo

- telematico della procedura); 2) – la trascrizione della convenzione; 3) – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello I.A.C.P. ecc.); 4) – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata con D.L. del 23 ottobre 2018 n. 119); 5) – i costi dell'affrancamento dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere

interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art.3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già

- emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo

telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da

parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti del Certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. a firma della dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], attestante le risultanze dei registri catastali ed immobiliari.

In data 2.5.2024, a seguito di accordi via PEC intercorsi tra il sottoscritto ed il Custode nominato, Avv. [REDACTED], si è provveduto a concordare l'inizio delle operazioni peritali per il 23.5.2024 ore 9:30 sui luoghi avendo avuto cura di comunicarlo, a mezzo lettera raccomandata a/r, alla esecutata.

Prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente aveva già provveduto a fare richiesta della necessaria documentazione catastale aggiornata; per la documentazione urbanistico-edilizia in

data 3.5.2024 veniva inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino ed unitamente al protocollo generale dello stesso Comune la richiesta di copia degli atti relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare e presenti negli archivi del Comune.

Mentre la visura catastale anche storica era subito disponibile, la pianta catastale non era ottenibile in maniera telematica in quanto non era presente il codice fiscale della intestataria catastale, e, pertanto, si è dovuto procedere a idonea istanza mirata ad inserire in codice fiscale della intestataria catastale per poi poter ottenere la richiesta pianta catastale. In data 20.5.2024 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato di aver inoltrato all'Ufficio territorialmente competente la richiesta di rettifica con notifica di trasferimento della richiesta protocollo numero 23384947. Effettuata la rettifica in atti dal 31.5.2023 – pratica n. SR0037446, in data 4.6.2024 si è richiesta e ottenuta la pianta catastale in atti.

In attesa della documentazione urbanistica e catastale si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile de quo per come concordato anche con il Custode in data 23.5.2024. Durante il sopralluogo l'Esecutata non era presente per problemi di salute e, in sostituzione, aveva delegato

il coniuge, sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] ed
ivi residente in via [REDACTED], che ha esibito al Custode idonea
certificazione medica attestante l'impossibilità a presenziare della
Esecutata.

In data 28 giugno 2024, a seguito di ulteriori e diversi interventi del
sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Pachino, si reperiva in
archivio la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di
relazione ed in seguito al pagamento di conto corrente postale
intestato al Comune di Pachino per diritti di segreteria per rilascio
copie in data 4 luglio 2024 veniva consegnata al sottoscritto la copia
cartacea di quanto in atti.

Dalla suddetta documentazione si evinceva che la signora [REDACTED]
[REDACTED] in [REDACTED] nel 1967 aveva presentato domanda per la
demolizione e ricostruzione di una casa per civile abitazione in Pachino
via XXV Luglio angolo via Principe Umberto che veniva approvato in
data 3.1.1968. Tale progetto, oggetto di modifica autorizzata in data
13.5.1968 (prat. 132/68), sinteticamente prevedeva la realizzazione di
2 elevazioni fuori terra, piano terra e piano primo, oltre al torrino scale
che consentiva l'accesso al terrazzo di copertura. In data 2.9.1968

risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità relativa alla citata pratica edilizia.

Risulta, poi, presente in atti successivo nulla osta per la pratica n. 23/76 del 3.4.1976 per la modifica di una casa per civile abitazione in via XXV Luglio angolo via Principe Umberto. Il progetto approvato in data 3.4.1976 rappresenta lo stato esistente e le modifiche in progetto. Sinteticamente tale progetto prevedeva la divisione in due del piano terra tramite l'inserimento di un solaio interpiano che consentisse di ottenere un locale sgombro a piano terra ed un piano rialzato da adibire a locale deposito (entrambi di altezza netta pari a m 2,30), il mantenimento del piano primo per come esistente e la realizzazione di un piano attico (esteso circa il 50% dell'intera area di sedime) in estensione del torrino scale esistente con ulteriore lastrico di copertura a terrazza non accessibile dal vano scala.

Di tale pratica edilizia non risulta agli atti né comunicazione di inizio lavori né fine lavori né abitabilità e nessuna ulteriore documentazione risulta presente negli archivi del Comune di Pachino per quanto fornito al sottoscritto.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia del bene immobiliare pignorato si è individuato un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO UNICO

Immobile a piano terra, primo e secondo sito a Pachino (SR) in via Principe Umberto 69 ad angolo con la via XXV Luglio, adibito a civile abitazione e distinto in catasto al foglio 15 del Comune di Pachino, particella **6680**, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 101, superficie catastale senza aree scoperte mq 98, rendita catastale € 149,77 (già Fg. 16, p.lla 2163 fino al 22.11.2006 prat. n. SR0137902 per modifica identificativo-allineamento mappe n. 34504.2/2006).

Si è provveduto alla restituzione grafica dell'immobile nello stato di fatto per come e quanto rilevabile durante il sopralluogo e si è, infine, redatto l'attestato di prestazione energetica poiché non presente in banca dati e/o in atti.

Non appena ottenuta tutta la documentazione necessaria, ivi compresa la restituzione grafica dell'immobile, si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni per come richiesto dal G.E. e come di seguito riferito.

3 DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 Individuazione

L'unità in oggetto, di proprietà esclusiva, risulta come segue censita ad oggi e distinta al C.F. di Pachino (SR):

Ditta	Diritti	Codice Fiscale
██████████	Proprietà 1/1	██████████

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
15	6680		A/4	2	5 VANI	101 MQ (SENZA AREE SCOPERTE 98 MQ)	€ 149,77

Si rileva che in catasto l'immobile risulta ancora intestato alla defunta ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e deceduta il ██████████ e, pertanto, prima della vendita forzata, bisognerà provvedersi alla voltura della intestazione catastale in favore della Esecutata.

3.2 Descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova a Pachino (SR), in via Principe Umberto n. 69 ad angolo con la via XXV Luglio ai piani terra, primo e

secondo) e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 36°42'48.60''N 15°5'34.31''E (DD: 36.713500,15.092863).

Esso si trova ai margini sud del centro del comune di Pachino, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita. Di seguito la descrizione dello stato dei luoghi per come rilevato. L'immobile presenta due ingressi distinti: un portone al civico 69 della via Principe Umberto ed un portone molto ampio al civico 111 della via XXV Luglio.

Il portone presente lungo la via Principe Umberto consente l'accesso ad un vano scala che disimpegna i piani primo e secondo, mentre il portone presente lungo la via XXV Luglio disimpegna il piano terra. Tale stato dei luoghi, in effetti, ha consentito la realizzazione di 2 distinte unità abitative una a piano terra ed una distribuita tra i piani primo e secondo. Tale divisione si è ottenuta tramite la chiusura di una parete tra il vano scala e la porzione a piano terra per come evidenziato nell'elaborato grafico. Tale divisione non risulta agli atti catastali presentati in data 5.9.1968 e mai più modificati. Infatti, la piantina catastale presenta un'unica unità abitativa dislocata tra il piano terra ed il piano primo.

Piano terra

Dal portone di via XXV Luglio si accede direttamente ad una zona cucina/soggiorno/pranzo e da detto vano si può accedere ad un bagno ricavato parzialmente nel sottoscala e ad una camera da letto (camera 1 nell'elaborato grafico). Direttamente da questa camera da letto si accede ad altra camera (camera 2) non dotata di finestra. Nella zona pranzo è stato ricavato un soppalco cui si può accedere con una scala portatile e non ispezionabile al momento del sopralluogo. Sebbene l'altezza netta di piano sia di circa quattro metri, tranne che nella zona bagno dove si ha una altezza netta pari a circa metri 2,10, è chiaro che tutti gli ambienti non risultano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie di legge e realizzati in deroga all'art. 27 del Regolamento edilizio comunale.

Piani primo e secondo

Dal portone di via Principe Umberto si accede al vano scale che disimpegna i piani primo e secondo. Al piano primo sono presenti un bagno, con accesso diretto dal pianerottolo scale, e due camere da letto (camera 3 e 4 dell'elaborato grafico), di cui una, la camera 4, presenta un infisso murato dall'interno. Al piano secondo, di cui non si

ha riscontro catastale, sono presenti un vano pranzo, un cucinino ed una camera da letto (camera 5). Ad entrambi i livelli sono presenti due balconi a livello che si affacciano sulle vie predette.

L'immobile è con copertura a terrazzo e struttura portante mista tipica dell'epoca di realizzazione (fine anni '60) con solai interpiano del tipo latero-cementizi. L'altezza utile pavimento-solaio al piano terra è circa metri quattro, al piano primo è circa metri 3,15 ed al piano secondo è circa metri 2,90 per come indicato nell'elaborato grafico di rilievo.

I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco a civile e finitura in pessimo stato di conservazione, anche lo stato conservativo interno dell'immobile risulta pessimo.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacate a civile e in cattivo stato di conservazione;
- bagni di fattura scadente e con impianti malfunzionanti;
- pavimentazione in ceramica smaltata di cattiva qualità e disuniforme e/o segato di marmo e rivestimenti in ceramica commerciale;
- porte interne di varia tipologia, in pessimo stato di conservazione ed in parte mal funzionanti;

- serramenti esterni di diverse tipologie (alluminio anodizzato e legno) del tipo "monoblocco" con avvolgibile e cassonetto non coibentato ed in cattivo stato di conservazione;
- impianti elettrico e idro-sanitario in parte sottotraccia ed in parte a vista e totalmente fuori norma;
- non è presente impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di uno scaldacqua elettrico posto nel bagno del primo piano e di cui non si è a conoscenza del funzionamento.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile si può ritenere scadente.

3.3 Stato di possesso

Il piano terra dell'immobile risulta oggetto di contratto di comodato, sottoscritto tra la Esecutata ed il sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F: [REDACTED]), datato 10.4.2024 e registrato il 11.4.2024 al n. 000175-serie 3X presso l'ufficio territoriale di Noto (SR). La scadenza del detto contratto è prevista per il 10.4.2026.

I piani primo e secondo dell'immobile risultano oggetto di contratto di locazione, sottoscritto tra la Esecutata ed i sig.ri [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) e [REDACTED]

██████████ nato in ██████████ il ██████████ (C.F.: ██████████),
datato 10.4.2024 e inviato telematicamente alla Agenzie delle entrate
il 11.4.2024 acquisito al prot. n. 24041117084710987 file nome:
23191775_0_RLI12.rli. La scadenza del detto contratto è prevista per il
10.4.2026.

In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità,
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto
contenuto nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c allegato
agli atti secondo il quale l'immobile, oggi di proprietà della sig.ra
██████████ (Esecutata) per l'intero, risulta pervenute in forza di
atto giudiziario dell'8 maggio 2023 R.G. 5723/2022 e Rep. n. 1254/2023
del Tribunale di Siracusa per accertamento di accettazione tacita di
eredità, trascritto in data 31 agosto 2023 ai nn. 16310/12854 in morte
della di lei madre ██████████ nata a ██████████ il ██████████
(C.F.: ██████████) e deceduta il ██████████.

Alla signora ██████████ l'immobile, in forza di provenienza
ultraventennale, da ispezione cartacea effettuata dal Notaio
certificatore presso la conservatoria di Siracusa ed allegata agli atti,
risulta pervenuto per l'intero da atto di donazione del 16 dicembre

1949 rep. 3912 racc. 2299/247 in Notaio [REDACTED], trascritto in data 5 gennaio 1950 ai nn. 303/296.

3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 6051/1640 del 10/3/2005**, nascente da ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo concesso con atto di rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) in data 8.3.2005 rep. n. 48711/16033 a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 16 mappale 2163 (oggi fg. 15 mapp. 6680) – importo capitale euro 35.000,00, importo totale euro 70.000,00, durata 10 anni.

- **TRASCRIZIONE N. 1400/1115 del 18/1/2024**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 18.12.2023 rep. n. 5165 a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sull'immobile in catasto al foglio 15 particella 6680 sito a Pachino (SR) in via Principe Umberto 119 (da rettificare in 69 [n.d.r.]).

c) altre informazioni per l'acquirente:

- non risulta costituito alcun condominio e, pertanto, non risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolute;
 - rate condominiali ordinarie insolute;
 - quote bollette condominiali non pagate;
- non sono emerse altre cause in corso;
- non sono presenti tabelle millesimali;
- sono presenti due contratti (comodato e locazione) entrambi con scadenza al 10.4.2026 e successivi alla data di pignoramento (notificato il 18.12.2023);
- non è stabilito alcun canone condominiale.

3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia –

Sanabilità - APE

Sulla scorta della documentazione fornita dal Comune di Pachino (SR) emergono numerose difformità rispetto a quanto autorizzato e difformità sono presenti anche relativamente alla pianta catastale in atti. Per semplicità di esposizione si tratteranno distintamente i vari livelli dell'edificio sotto il profilo urbanistico.

3.5.1 *Difformità urbanistiche al piano terra*

Il progetto del 1976 riporta come pianta piano terra esistente quella riportata nell'elaborato grafico che presenta aperture su pubblica via coerenti con lo stato di rilievo e una divisione interna quasi coerente allo stato di rilievo. In effetti sono presenti lievi modifiche interne che possono essere in parte sanate con una C.I.L.A. "in sanatoria" ed in parte rimosse per il ripristino dello stato di conformità. A migliore intelligenza di quanto esposto si rimanda ai dettagli dell'elaborato grafico.

3.5.2 *Difformità urbanistiche al piano primo*

Il progetto del 1976 riporta come pianta piano primo esistente quella riportata nell'elaborato grafico che presenta aperture su pubblica via

coerenti con lo stato di rilievo e una divisione interna quasi coerente allo stato di rilievo. In effetti sono presenti anche a questo livello lievi modifiche interne che possono essere in parte sanate con una C.I.L.A. “in sanatoria” ed in parte rimosse per il ripristino dello stato di conformità. A migliore intelligenza di quanto esposto si rimanda ai dettagli dell'elaborato grafico.

3.5.3 Difformità urbanistiche al piano secondo

Il progetto del 1976 riporta come pianta piano attico (piano secondo nella presente relazione) un casotto copri-scale che occupa circa il 50% dell'intera superficie di sedime dell'immobile da cui si accede al terrazzo a livello che occupa la rimanente porzione dell'area di sedime. A tale livello, invece, lo stato di fatto risulta sostanzialmente difforme in quanto sono presenti un cucinino, una camera da letto ed una sala pranzo che occupano almeno il 75% del piano e che non risultano presenti in nessun elaborato autorizzatorio fornito al sottoscritto. A tale livello, quindi, dovrà provvedersi alla remissione in pristino dello stato dei luoghi per come autorizzato nel 1976 o precedente tramite la rimozione delle divisioni interne e la demolizione parziale di parte del solaio costituente il lastrico solare di copertura.

Risulta necessario evidenziare che vi sono difformità nelle dimensioni in pianta tra il Progetto autorizzato e lo stato dei luoghi. Tali difformità risultano, però, sicuramente frutto di errori nei disegni di progetto e non abusi poiché l'immobile de quo occupa l'intera area di sedime originaria che risulta contornata da due pubbliche vie e da altre proprietà confinanti con muro a contatto e, quindi, l'estensione reale non ha mai potuto essere diversa da quella attuale. Tale errore grafico si eliminerà con la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria da parte di tecnico abilitato.

3.5.4 Difformità catastali

Sotto il profilo catastale bisogna evidenziare che sia la pianta del piano primo che del piano secondo presentano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi e non risulta presente la pianta del secondo piano. Bisognerà, dunque, depositare le nuove piante catastali, dopo l'autorizzazione urbanistica in sanatoria e la remissione in pristino di quanto non sanabile, per renderle conformi allo stato dei luoghi e contemporaneamente si potrà aggiornare la toponomastica catastale in visura non coerente con quella presente sui luoghi per un costo stimabile in € 1.800,00.

3.5.5 Sanabilità

Per eliminare gli abusi presenti bisognerà depositare presso l'U.T.C. di Pachino una C.I.L.A. "in sanatoria" ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 10.08.2016 n.16 di recepimento del D.P.R. 380/01 e per come successivamente modificata dalla L.R. n. 23 del 06.08.2021 per opere interne in sanatoria e procedere, quindi, alla demolizione delle opere non sanabili. Il costo delle spese da sostenere per l'eliminazione degli abusi edilizi e per la demolizione delle opere murarie e strutturali non sanabili si può stimare in complessivi € 13.200,00 comprensivi di competenze tecniche, tasse e ammenda.

3.5.6 Redazione A.P.E.

In relazione all'A.P.E. dell'appartamento, si è proceduto alla redazione dello stesso nella configurazione planimetrica dello stato di fatto.

4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20% della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi "δ" che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

- I detti coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o - \delta_h$) sono legati:
- δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);

- δ_{ed} all'edificio (di pregio: 1,2 – residenziale: 1,0 – civile: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 – comm:1,3 – uff:1,1 – mag/lab:0,9 – lastrici:0,2);
- δ_p al piano (Ps: 0,80 – Pt: 0,90 – P1:1,00 – P>2: 1,05-attico prest.:1,20);
- δ_o all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est: 1,00 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_h all'altezza utile media ($h>2,7$: 1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$:0,9).

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dei beni.

4.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

L'unità immobiliare, allo stato di rilievo, si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 168,68, (ottenuta dalla somma di mq 154,75 per la parte residenziale, mq 13,93 - 50% - per i balconi/verande), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $\delta_r = 0,84075$.

4.2 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti on line, la quotazione valori OMI relativa al II semestre 2023 e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili tipologicamente similari a quello in esame V_m pari a €/mq 700,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 0,84075 \times \text{€}/\text{mq} \times 700,00 \times \text{mq} \times 168,68 = \text{€} 99.272,40$.

4.3 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 6.000,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€ 6.000,00
Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	<u>€ 1.200,00</u>
Reddito annuo netto	€ 4.800,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 4,50% ed essendo $\delta_r=0,84075$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 5,3524% e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € 4.800,00 x $100/5,3524 = \text{€} 89.680,00$.

4.4 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del

lotto 1: $(€ 99.272,40 + € 89.680,00)/2 = € 94.476,20$ ed in cifra tonda € **94.450,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati
 $\Delta = |€ 99.272,40 - € 89.680,00| = € 9.592,40 \leq 20\%$ di € 94.476,20 = € 18.895,24 non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO

Utilizzando il valore di mercato del bene sopra determinato ed applicando a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si riesce a determinare agevolmente e con sufficiente correttezza il più probabile valore locativo cercato.

In tale caso, infatti, si conosce il valore di mercato del bene e si può determinare il reddito annuo netto utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato $r_s = r_m/\delta_r$.

Sommando al reddito annuo netto così ricavato una congrua percentuale dello stesso per tenere conto di spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc si determina il reddito annuo lordo che si può assumere coincidente con il valore locativo annuale cercato.

È appena il caso di evidenziare che tale valore annuo di locazione è la base per eventuali osservazioni e/o indicazioni relative alla congruità del contratto locativo in essere.

Nel paragrafo 4.1 si è determinato in € 94.400,00 il più probabile valore di mercato del bene in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio specifico di capitalizzazione pari a 5,3524%. Procedendo nei calcoli di ricava un reddito annuo netto pari a $€ 94.400,00 \times 5,3524/100 = € 5.052,63$ ed incrementando tale valore di una quota non inferiore al 20% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a $€ 5.052,63 \times 1,20 = € 6.063,16$ da cui si determina, in cifra tonda, un valore locativo annuale lordo pari ad **€ 6.050,00**.

6 CONCLUSIONI

L'immobile di cui si tratta nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo al netto delle decurtazioni stimabile in:

Valore di stima precedentemente determinato: **€ 94.450,00**

Decurtazioni:

- ✓ rettifica catastale (piante, civico e intestazione): **- € 1.800,00**
- ✓ costo rimozioni e pratica urbanistica: **- € 13.200,00**

✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%): **- € 9.445,00**
€ 70.005,00

e, pertanto, il prezzo arrotondato per difetto ai € 500,00 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 70.000,00**

7 ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#) Copia verbale di sopralluogo;
- [Allegato 2](#) Copia corrispondenza U.T.C. di Pachino;
- [Allegato 3](#) Copia visura catastale;
- [Allegato 4](#) Copia pianta catastale in atti;
- [Allegato 5](#) Copia titolo di proprietà;
- [Allegato 6](#) Copia titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pachino;
- [Allegato 7](#) Elaborato grafico Tavola 1.1;
- [Allegato 8](#) Elaborato grafico e fotografico Tavola 1.2;
- [Allegato 9](#) Copia visura telematica inesistenza APE;
- [Allegato 10](#) A.P.E. vidimato Catasto Regionale;
- [Allegato 11](#) Copia avvenuto invio telematico della Consulenza alle Parti

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino GRECO

Siracusa, lì 15 luglio 2024

