

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n° **194/2011**

promossa da
...OMISSIS... +altri intervenuti
contro
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Versione con omissis

Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa **Alessia Romeo**

C.T.U.:

Dott. Agronomo

Carmelo Speranza



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott.ssa Alessia Romeo, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 194/2011 del Reg. Esec. Imm. promossa da ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., riunita alla Pr. Es. Im. n° 404/2017.

PREMESSA

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, con studio in Noto (SR), via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P.IVA 01753440898), è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Alessia Romeo, per l'Esecuzione Immobiliare promossa dal sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RG) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), titolare dell'azienda agricola ...OMISSIS... con sede a ...OMISSIS... (RG) in ...OMISSIS... (P.IVA ...OMISSIS...), rappresentato e difeso dal legale [REDACTED] [REDACTED] il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS..., residente a ...OMISSIS... (SR) in via ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) e la sig.ra ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) ed ivi residente in via ...OMISSIS..., rappresentata e difesa [REDACTED] [REDACTED] ella procedura d'esecuzione intervengono altresì, in qualità di creditori, l'azienda agricola ...OMISSIS... di ...OMISSIS..., con sede a Modica in C.da ...OMISSIS... n° 35 (P.IVA ...OMISSIS...), rappresentata e difesa [REDACTED] la ...OMISSIS..., con sede a Palermo in via ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS... / P.IVA ...OMISSIS...), rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e la ...OMISSIS... ..OMISSIS... ..OMISSIS... ..OMISSIS..., con sede a ...OMISSIS... in C.da ...OMISSIS... (P.IVA ...OMISSIS...), rappresentata e difesa [REDACTED] [REDACTED]

Con decreto di nomina del 15/10/2020 e successivo giuramento di rito, prestato con modalità telematica in data 26/10/2020, il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di

redigere la relazione di stima e di depositarla telematicamente in Cancelleria.

I **QUESITI** ai quali si richiede di rispondere sono i seguenti:

- 1) **CONTROLLI** l'esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo PEC e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi di eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
- 4) **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - 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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- 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 civili 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. spe-

- se condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari sul 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'art. 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'art. 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 art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs.

192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, co. 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando re-flui 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'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

- nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- viii. 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 della 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) ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- I. verbale di sopralluogo;
 - II. almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - III. planimetria del bene;
 - IV. visure catastali relative al bene;
 - V. copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - VI. copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - VII. copia dell'attestazione di prestazione o certificazione energetica;
 - VIII. copia dell'atto di provenienza del bene;
 - IX. copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - X. visure catastali storiche;
- 6) DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della 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; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici 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) RIFERISCA 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) RIFERISCA 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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accertamenti svolti presso i pubblici uffici

In via preliminare allo svolgimento del mandato si è svolta la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali storiche degli immobili e l'estratto di mappa, così da individuare esattamente il bene pignorato. Dagli accertamenti catastali emerge la mancanza in archivio della planimetria dell'abitazione, in quanto mai presentata, come da risposta allegata da parte del servizio Contact Center Territorio.

Tramite richiesta presentata presso l'Ufficio Territoriale di Noto dell'Agenzia delle Entrate, sono stati effettuati ulteriori accertamenti per l'immobile in esame, per verificare la presenza di eventuali contratti di affitto/locazione registrati con data antecedente al pignoramento.

Con istanza presentata presso il Comune di Pachino in data 14/04/2021, il sottoscritto ha richiesto una ricerca in archivio volta ad accertare la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato.

Infine, è stata consultato il Catasto Energetico della Regione Siciliana al fine di verificare la presenza di eventuali attestati di Prestazione Energetica già rilasciati per l'edificio in esame.

QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

Le certificazioni ipotecarie speciali e catastali, richieste tra il 20/06/2017 e l'11/07/2017 ed allegate agli atti [REDACTED], attestano il diritto di piena proprietà dell'immobile della sig.ra ...OMISSIS..., elencando altresì le prove e le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto, la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del primo sopralluogo per il 14/04/2021 alle ore 09:30, come da verbale allegato.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno del sopralluogo, il sottoscritto si è recato puntuale a Pachino, in Via Principe Amedeo n° 6, presso l'immobile oggetto di stima, nonché luogo dell'appuntamento. Alla presenza del custode, avv. Gabriele Galota, dell'avv. G [REDACTED] e del sig. ...OMISSIS..., marito dell'esecutata, è stato effettuato un rilievo completo dell'immobile, sia interno che esterno, vista anche l'assenza della planimetria catastale. L'immobile ap-

pariva notevolmente difforme rispetto alla consistenza originaria e alla qualità dichiarata nel censuario (categ. A/6 di 2^a classe, 2 vani). In effetti, al posto dell'abitazione rurale di cui sopra sorgeva un fabbricato allo stato grezzo di quattro piani fuori terra (più il piano copertura). Come accertato durante il sopralluogo, il pianterreno, adibito a garage, appariva già fruibile ed utilizzato come garage e locale di sgombero.

Durante l'ispezione, il sottoscritto ha inoltre provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente numerate e corredate di didascalie, sono state incluse nella presente relazione. Le operazioni di accertamento sono state definite il giorno stesso, come da verbale allegato.

QUESITO 3: Identificazione dei beni e verifica conformità catastale

Con atto di pignoramento immobiliare, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, su istanza dell'avvocato XXXXXXXXXX il seguente bene intestato alla signora

- ...OMISSIS..., con quota di piena proprietà pari ad 1/1 sull'immobile censito in catasto come di seguito riportato:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	INTESTAZIONE COMPLETA
Fabbricati	Pachino	15	6947	-	A/6 di 2 ^a classe	2 vani	...OMISSIS... (proprietà 1/1 in regime di separazione)

Verificata preliminarmente la regolarità urbanistica delle modifiche rivelate a carico dell'immobile pignorato e la rispondenza delle stesse agli elaborati grafici di progetto, rinvenuti presso l'U.T.C. di Pachino, il sottoscritto C.T.U. ha presentato una variazione catastale in data 09/12/2021, in quanto i beni non risultavano più correttamente identificati.

Pertanto, con Tipo Mappale per demolizione e ricostruzione, la particella originaria (6947) è stata soppressa e al suo posto ha avuto origine la particella 9529.

Successivamente, con pratica DocFa del 14/12/2021, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno accatastare l'intero fabbricato in 3 subalterni distinti, in base alle caratteristiche effettive e allo stato di avanzamento dei lavori:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	INTESTAZIONE COMPLETA
				1	Bene comune non censibile	-	-
Fabbricati	Pachino	15	9529	2	C/6 di 2^ classe	70 m² catastali 59 m² (s. utile)	...OMISSIS... (proprietà 1/1 in regime di separazione)
				3	F/3	-	

Il primo subalterno corrisponde all'ingresso comune e al vano scala (bene comune non censibile).

Il secondo subalterno fa riferimento al garage a pian terreno, unico bene attualmente fruibile ed accatastato con la categoria più idonea (C/6). La planimetria catastale risulta allegata agli atti e rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

Il terzo subalterno è stato invece censito con la categoria F\3 (unità in corso di costruzione) in quanto l'immobile appare completamente allo stato grezzo, privo di tramezzature, servizi igienico-sanitari e qualsiasi tipo di impianto tecnologico. Tale categoria è da ritenersi transitoria e dovrà essere modificata con quella definitiva più confacente entro 30 giorni dalla fine dei lavori. L'ultima concessione edilizia rilasciata prevede la realizzazione di locali ad uso ufficio per i piani 1°, 2° e 3°. Anche se la categoria fittizia F/3 non prevede il deposito di planimetria catastale, ma del solo "elaborato planimetrico" (dimostrazione grafica dei subalterni), è possibile conoscere la distribuzione interna degli ambienti (ancora da realizzare) consultando gli elaborati grafici di progetto, allegati alla presente relazione.

Formazione dei lotti

Analizzando preliminarmente le caratteristiche del fabbricato in esame, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario suddividere il bene pignorato in più lotti, in quanto non sussistono condizioni tali da giustificare la formazione.

QUESITO 4: Relazione di stima per singoli lotti

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati sui luoghi, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

LOTTO 1 (lotto unico)

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto unico oggetto di stima è costituito da un fabbricato in corso di costruzione, attualmente autorizzato ad uso uffici, formato catastalmente dalle seguenti unità immobiliari:

N.	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	DESCRIZ.	UBICAZIONE
1	15	9529	1	Bene comune non censibile	-	-	-	Ingresso comune e vano scala.	Via Principe Amedeo n° 6 Piano T,1,2 e 3.
2	15	9529	2	C/6	2 [^]	70 m ² catastali 59 m ² (s. utile)	€ 185,87	Garage con accesso dalla strada e dal cortile.	Via Principe Amedeo n° 6 Piano Terra.
3	15	9529	3	F/3	-	-	-	Uffici in corso di costruzione.	Via Principe Amedeo n° 6 Piano 1, 2 e 3.

- 1) Il **bene comune non censibile** è costituito dall'**ingresso a piano terra** di m² utili 7,20 e **dal vano scala** che permette di raggiungere gli altri piani del fabbricato. Esso non presenta per definizione rendita ed intestazione catastale, ma fa parte chiaramente del compendio pignorato e verrà preso in considerazione anche ai fini della stima.
- 2) Il **garage** a piano terra, di m² utili 59,30, è formato da un unico ambiente, con duplice accesso carrabile e indipendente da via Principe Amedeo e dal cortile di via Torino (oltre all'ingresso comune pedonale di cui al sub. 1).
- 3) Gli **uffici in corso di costruzione** occupano i tre piani superiori non ancora tramezzati: i piani primo e secondo sono identici, di circa m² 59 cadauno, mentre il terzo piano ha una superficie coperta di soli m² 16 circa; fanno parte dell'unità immobiliare anche delle pertinenze esterne esclusive (terrazza e balconi).

Ubicazione e confini

L'immobile risulta ubicato nel territorio di Pachino, Comune della provincia di Siracusa che conta attualmente 21.500 abitanti circa, più precisamente nella zona nord-est del centro urbano della città, a circa 250 metri da Piazza Vittorio Emanuele.

Descrizione dei beni e degli accessori

L'intero fabbricato si inserisce in un'area di territorio ormai interamente edificata ed urbanizzata, facente parte dell'abitato esistente nel centro urbano di Pachino (zona urbanistica B). Il contesto è prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di isolati a scacchiera, composti da singoli edifici con tipologia a schiera, accessibili sia dalle vie principali che dai rispettivi cortili interni. Originariamente l'edificio risultava costruito su un unico piano, in muratura portante di pietra. La demolizione e ricostruzione ha dato luogo ad un immobile con maggiore volumetria e funzionalità, e con una struttura portante antisismica in cemento armato.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra (pianterreno, 1°, 2° e 3°). La copertura è prevalentemente piana, a terrazza praticabile, e in parte a falda inclinata e manto di tegole. La tipologia edilizia risultante per l'immobile oggetto di esecuzione è quella della "casa a schiera matura", per la presenza di un corpo scala interno indipendente ed ingressi distinti per i vari livelli.

Tutte le pareti del fabbricato, sia interne che esterne, sono allo stato grezzo, non intonacate e con pilastri, travi e mattoni a vista. Le finestre non presentano infissi e sono state temporaneamente tamponate con muratura di laterizi al fine di scongiurare intrusioni. Anche l'apertura dell'ingresso è stata tamponata in muratura, mentre i due accessi carrabili del garage risultano completi di saracinesche metalliche. I balconi e la terrazza ai piani superiori non sono ancora dotati di ringhiere o parapetti. Infine, il piano di calpestio è costituito dal solo massetto cementizio, non piastrellato né rifinito.

BENE A (Sub. 1 – B.C.N.C.)

Il bene comune non censibile è composto da un vano scala, che collega i vari livelli, ed un ingresso condiviso che permette la comunicazione interna tra garage e le scale stesse. L'ingresso ha una superficie lorda di m² 7,50, di cui m² 7,10 calpestabili, e risulta completamente grezzo e senza serramenti (ingresso tamponato). Nella stessa condizione si trova anche il vano scala, che manca anche di ringhiere e parapetti. La superficie lorda per ciascun piano collegato è pari a m² 9,90, di cui calpestabili m² 8,80.

BENE B (Sub. 2 – Garage)

Il garage al piano terra possiede una superficie lorda complessiva di m² 66,50 con area utile, al netto della muratura, pari a m² 59,30. La planimetria catastale evidenzia la sagoma dell'immobile, il cui spazio interno è costituito da un ambiente unico con altezza utile di m 2,80.

AMBIENTI	SUP. UTILE (m ²)	SUP. LORDA (m ²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m ²)
Ambiente unico (Garage)	59,30	66,50	1,00	66,50 (66,00 in cifra tonda)

BENE C (Sub. 3 – Uffici in corso di costruzione)

L'unità in corso di costruzione occupa i tre livelli superiori. Ciascun piano ha un'area calpestabile di m² 57,70, che al lordo della muratura risulta pari a m² 65,70. Il terzo piano ha invece una superficie di m² 19,00, di cui utili m² 15,55. L'altezza dei locali è di m 2,80. Tra gli spazi scoperti si riscontrano un balcone di m² 6,40 al primo piano; due balconi rispettivamente di m² 4,40 e m² 6,40 al piano secondo; infine una terrazza di m² 19,43 e un balcone di m² 4,40 al terzo piano. L'immobile è privo di qualsiasi tipo di impianto tecnologico. L'edificio nel suo complesso non presenta nessuna evidente anomalia strutturale e appare in condizioni ordinarie per la categoria di appartenenza (F/3).

Si riporta di seguito la tabella di calcolo della superficie commerciale.

AMBIENTI	SUP. UTILE (m ²)	SUP. LORDA (m ²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m ²)
Vani principali e accessori diretti (Ambienti piani 1° e 2°)	57,70 + 57,70 = 115,40	65,70 + 65,70 = 131,40	1,00	131,40
Pertinenze esclusive accessorie di servizio comunic. con vani princ. e access. diretti (Archivio piano 3°)	15,55	19,00	0,50	9,50
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con vani princ. e accessori diretti (Balconi e terrazza)	6,40 + 6,40 + 4,40 + 4,40 + 19,43 = 41,03	41,03	0,10	4,10

Altri accessori diretti (Vano scala e ingresso)	8,80 + 7,10 = 15,90	9,90 + 7,50 = 17,40	1,00	17,40
TOTALE	187,88	208,83	-	162,40 (162 m ² in cifra tonda)

Le superfici commerciali riportate in tabella vengono ottenute, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando la superficie interna al lordo delle tramezzature, più la superficie dei muri perimetrali, questi ultimi per metà se in comune con altri fabbricati, per intero se di proprietà esclusiva; il vano scala, se presente, viene computato nella misura della sua proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Stato di possesso degli immobili

Attraverso l'indagine effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato possibile accertare l'esistenza di un contratto registrato al quale l'esecutata partecipa in qualità di locatrice. Approfondendo la ricerca presso gli Uffici Territoriali nei quali gli atti furono registrati, è emerso che il contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo del 14/03/2022, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - DPSR UT di Noto in data 24/03/2022 con identificativo telematico n° TX522T000471000YG e stipulato tra la sig.ra ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), locatrice, ed il sig. ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), conduttore, si riferisce al garage al piano terra, indicato come bene B della presente relazione (Comune di Pachino, F. 15 P.la 9529, sub. 2); la durata del contratto è di anni 1 (uno) a decorrere dal 14/03/2022, con termine il 13/03/2023; il corrispettivo concordato per l'intera durata è di € 600,00.

Vista la data di scadenza, il contratto di cui sopra risulta ancora in corso di validità alla data odierna.

Il giorno del sopralluogo (14/04/2021) gli immobili pignorati risultavano occupati da beni mobili presumibilmente di proprietà della famiglia dell'esecutata.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi delle certificazioni ipotecarie speciali e catastali, richieste e depositate in cancelleria [REDACTED] si desume che, relativamente agli immobili che costituiscono il presente lotto, esistono le seguenti formalità, nei venti

anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- **Atto pubblico amministrativo**, derivante da concessione edilizia, rep. n. 89 del 26/05/2005, trascritta in data 15/06/2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 14905/8556, a favore del Comune di Pachino (c.f. 00174260893), contro ...OMISSIS..., a carico dell'intera piena proprietà dell'immobile pignorato;
- **Ipoteca giudiziale**, per la somma complessiva di € 70.000,00, di cui € 34.000,00 per sorte capitale, derivante da decreto ingiuntivo, rep. n. 580 del 17/11/2010, iscritta in data 02/12/2010 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 26305/5104, a favore della ...OMISSIS... ..OMISSIS... ..OMISSIS... ..OMISSIS... ..OMISSIS... con sede in Pachino (c.f. ...OMISSIS...) contro ...OMISSIS..., gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile pignorato e su altri beni già stimati nella precedente perizia;
- **Atto pubblico amministrativo**, per la somma complessiva di € 139.992,60, di cui € 69.996,30 per sorte capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, rep. n. 28296 del 23/11/2010, iscritta in data 11/01/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 264/42, a favore della ...OMISSIS... ..OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), contro ...OMISSIS..., gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile pignorato e su altri beni già stimati nella precedente perizia;
- **Atto giudiziario**, derivante da verbale di pignoramento immobili, rep. n. 1339 del 18/04/2017, trascritto in data 03/05/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. 5987/4316, a favore di ...OMISSIS.... ..OMISSIS.... ..OMISSIS... ..OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...) contro ...OMISSIS..., gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile pignorato e su altri beni già stimati nella precedente perizia.

Destinazione urbanistica della zona

Secondo quanto accertato dal sottoscritto, Secondo il vigente *Piano Regolatore Generale* di Pachino, la particella 9529 (ex 6947) del foglio di mappa 15 del suddetto Comune ricade interamente in "ZONA B", corrispondente ad aree di territorio or-

mai interamente edificate ed urbanizzate, facenti parte dell'abitato esistente nel centro urbano di Pachino.

Le ZONE B comprendono le aree, ai sensi dell'Art. 2 del DM 1444/1968, a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In zona B sono consentite le seguenti destinazioni: residenza; servizi sociali di pubblica utilità; associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione; istituzioni pubbliche statali e rappresentative; attrezzature a carattere religioso; ristoranti, bar, locali di divertimento; artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente (qualora la sup. utile esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 m² è ammesso l'ampliamento sino a tale valore; commercio a dettaglio; teatri e cinematografi; uffici pubblici e privati, studi professionali; alberghi e pensioni; garages di uso pubblico. In queste zone il P.P.R. si attua per intervento diretto mediante singola concessione. Con il programma pluriennale di attuazione potranno essere vincolate in questa zona comparti da sottoporre ad intervento preventivo, per ristrutturazione pubblica o privata.



Stralcio tavola di zonizzazione del P.R.G. di Pachino

Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.

La densità edilizia fondiaria massima sarà di m^3/m^2 5,00. I lotti interclusi possono venire così utilizzati a scopo residenziale:

- per lotti aventi una superficie non superiore a $120 m^2$ la densità massima sarà di m^3/m^2 9,00 e l'altezza massima di m 11,00;
- per lotti aventi una superficie superiore a $120 m^2$ e non superiore a m^2 200 il volume massimo consentito è di $1.000 m^3$, fermo restando l'altezza massima di m 11,00;
- singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a m^2 1.000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, è consentito il solo mantenimento delle tipologie esistenti; previa demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10. Distanza minima dai confini, aderenza, nel caso di distacco non inferiore a m. 10 dalle costruzioni. Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11. La larghezza della strada va misurata dal fronte del fabbricato (anche se arretrato rispetto all'allineamento stradale) al ciglio opposto. Piani fuori terra massimo tre.

Per ulteriori approfondimenti, si consiglia una consultazione integrale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Pachino, disponibile in rete al seguente indirizzo:

<http://www.zonasud.org/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/134>

Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico

Con istanza del 14/04/2021, il sottoscritto C.T.U. chiedeva all'Ufficio competente del Comune di Pachino di effettuare un'accurata indagine per l'edificio oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'esistenza di permessi o concessioni edilizie e relativi progetti approvati.

Con i dati forniti per la ricerca sono state reperite e prodotte in copia autentica

le seguenti autorizzazioni, che si elencano in ordine cronologico:

- **Concessione Edilizia n° 89 del 26/05/2005** (pratica n° 227/2004) rilasciata alla sig.ra ...OMISSIS..., per “*demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione [...] distinto in Catasto Urbano al foglio n. 16 particella n. 870 della superficie complessiva di m² 86,79 posta in Pachino in via Principe Amedeo zona B di P.R.G.*”, secondo il progetto a firma del geom. ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 28/04/2005;
- **S.C.I.A. prot. n° 442 del 04/01/2019** (pratica n° 5/2019), presentata dalla sig.ra ...OMISSIS..., per “*Cambio di destinazione d’uso senza opere da abitazione ad uffici, nell’immobile posto in via Principe Amedeo n° 6, in Pachino, censito in catasto al F. 15 p.lla n. 6947*”, secondo la documentazione tecnica a firma del progettista Ing. ...OMISSIS... ..OMISSIS..., con parere favorevole dell’Ufficio Tecnico Comunale del 30/01/2019.

Si potrebbe pertanto confermare la regolarità dell’edificio sotto il profilo urbanistico, se non fosse doveroso segnalare una modifica forometrica al prospetto nord-est dell’immobile. Difatti, l’accesso secondario al piano terra del garage (bene B), dal cortile di via Torino, non risulta pienamente conforme al progetto approvato: come si evince dagli elaborati grafici di progetto (sia relativi alla Concessione edilizia, che alla SCIA per cambio di destinazione d’uso), sul prospetto secondario era previsto, oltre alla finestra, un portone per il solo accesso pedonale, mentre durante il sopralluogo è stata accertata l’installazione di una saracinesca metallica, la cui luce netta è tale da permettere anche l’accesso di autoveicoli.

La difformità riscontrata non causa ovviamente incremento della superficie utile dell’immobile o della cubatura rispetto a quella concessa. La modifica è stata realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie, ma è conforme alle norme tecniche di attuazione previste per la zona B del P.R.G. comunale e può pertanto essere regolarizzata in virtù del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985: le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia (in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizza-

ti senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria) non si applicano alle vendite esecutive immobiliari; in questo caso, è previsto infatti che l'aggiudicatario possa presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

A carico dell'acquirente, dovrà essere conteggiato il costo della redazione della pratica edilizia in sanatoria (C_{pr}), che verosimilmente potrà essere presentata nella forma di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Si stima che il costo, per tale tipologia di intervento, possa attestarsi intorno a € 3.000,00 circa, compresi onorario di un tecnico abilitato, sanzione amministrativa per opere già eseguite, bolli e diritti di segreteria.

Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Sempre con istanza del 14/04/2021, si chiedeva all'Ufficio Tecnico Comunale di verificare la presenza di certificati di agibilità o abitabilità. Secondo quanto accertato da parte dei funzionari sulla base delle ricerche effettuate in archivio, non risulta rilasciata alcuna Dichiarazione di Agibilità o Abitabilità per l'edificio oggetto di pignoramento. Si ricorda che per l'immobile in esame non è stata ancora presentata Dichiarazione di Fine Lavori e che l'agibilità dovrà essere comunque richiesta, con la nuova modalità in autocertificazione (Segnalazione Certificata di Agibilità), tramite un tecnico abilitato.

Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Secondo la normativa vigente non occorre attestazione di certificazione o prestazione energetica per la compravendita degli immobili del presente lotto.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione degli immobili che costituiscono il lotto unico di vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il procedimento della stima sintetica per comparazione. Tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali, quali l'esistenza di un mercato attivo per immobili simili ai beni da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di

almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

Attraverso un'attenta indagine di mercato effettuata personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio di Pachino e la conoscenza di recenti valori di compravendita non mediati, è stato possibile acquisire i prezzi di vendita per immobili simili al fabbricato in corso di costruzione oggetto di stima (beni A e C).

Si riporta di seguito la tabella degli immobili comparabili.

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE (m ²)	PREZZO DI MERCATO (V)
A	82	€ 40.000,00
B	252	€ 90.000,00
C	180	€ 70.000,00
D	280	€ 120.000,00
totale	794	€ 320.000,00

Il valore ordinario si ottiene dalla seguente proporzione

$$V_o : \Sigma V = m^2 : \Sigma m^2;$$

da cui deriva

$$V_o = \Sigma V / \Sigma m^2 * m^2$$

Sostituendo i dati nell'equazione, compresa la superficie commerciale dell'immobile (162 m²), calcolata come da tabella a pag. 14 e 15, si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del bene secondo il criterio della comparazione:

$$V_o = € 320.000,00 / m^2 794 * m^2 162 = € 65.289,67$$

$$(Valore unitario = €/m^2 403,02)$$

Al valore ordinario (V_o) di cui sopra bisogna apportare degli adeguamenti tramite coefficienti di merito: l'immobile, con destinazione approvata ad uso uffici, risente positivamente dell'ubicazione (coeff. 1,05), buona risulta l'accessibilità dell'edificio da via Principe Amedeo (coeff. 1,00); discreto è lo stato di conservazione generale dell'edificio (struttura), considerata anche l'età presunta del manufatto (coeff. 1,05). Non è possibile applicare coefficienti di merito relativi a finiture e a impianti tecnologici in quanto il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

Tenuto conto di tutti i fattori, sia positivi che negativi, si ritiene di dover apportare le relative aggiunte e detrazioni, nel complesso quantificabili al +10%, in osservanza al principio dell'ordinarietà:

$$V_{\text{adeg.}} = (V_o + 10\%);$$

$$V_{\text{adeg.}} = (\text{€ } 65.289,67 + \text{€ } 6.528,97) = \text{€ } 71.818,64$$

Infine, dal valore ottenuto bisognerà decurtare le ulteriori voci di costo per la redazione della pratica comunale in sanatoria ($C_{\text{pr}} = \text{€ } 3.000,00$), come già quantificato nei precedenti paragrafi.

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile ($V_{\text{beni A e C}}$) sarà pari a:

$$V_{\text{beni A e C}} = V_{\text{adeg.}} - C_{\text{pr}} =$$

$$V_{\text{beni A e C}} = \text{€ } 71.818,64 - 3.000,00 = \text{€ } 68.818,64$$

$$(\text{Valore unitario} = \text{€}/\text{m}^2 424,81)$$

Analogamente si procede alla stima del garage (bene B) riportando di seguito la tabella degli immobili comparabili.

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE (m ²)	PREZZO DI MERCATO (V)
A	30	€ 17.500,00
B	55	€ 28.000,00
C	34	€ 20.000,00
D	24	€ 12.000,00
totale	143	€ 77.500,00

Il valore ordinario si ottiene dalla seguente proporzione

$$V_o : \Sigma V = m^2 : \Sigma m^2;$$

da cui deriva

$$V_o = \Sigma V / \Sigma m^2 * m^2$$

Sostituendo i dati nell'equazione, compresa la superficie commerciale dell'immobile (66 m²), calcolata come da tabella a pag. 14, si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del bene secondo il criterio della comparazione:

$$V_o = \text{€ } 77.500,00 / \text{m}^2 143 * \text{m}^2 66 = \text{€ } 35.769,23$$

$$(\text{Valore unitario} = \text{€}/\text{m}^2 541,96)$$

Al valore ordinario (V_o) di cui sopra bisogna apportare degli adeguamenti tramite coefficienti di merito: l'immobile, con destinazione approvata ad uso uffici, risente positivamente dell'ubicazione (coeff. 1,05), buona risulta l'accessibilità dell'edificio da via Principe Amedeo (coeff. 1,00); discreto è lo stato di conservazio-

ne generale dell'edificio (struttura), considerata anche l'età presunta del manufatto (coeff. 1,05); l'immobile, seppur già accatastato ed utilizzabile, non risulta adeguatamente rifinito (coeff. 0,95) e gli impianti tecnologici appaiono appena sufficienti (coeff. 0,95).

Tenuto conto di tutti i fattori, sia positivi che negativi, si ritiene di non dover apportare aggiunte o detrazioni rispetto all'ordinarietà.

Pertanto il valore definitivamente stimato del bene B si riconferma:

$$V_{\text{bene B}} = \underline{\underline{\text{€ } 35.769,23}}$$

(Valore unitario = €/m² 541,96)

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Alessia Romeo, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto i beni pignorati, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riportato:

LOTTO UNICO (via Principe Amedeo n° 6, Pachino) composto da:

– **Uffici in corso di costruzione** Piano 1°, 2° e 3° (censiti con categoria F/3).

Superficie commerciale complessiva m² 162,00 (tab. di calcolo a pag. 14-15).

Valore ordinario del bene _____ € 65.289,67

(valore unitario = €/m² 403,02)

Adeguamenti (+10%) _____ + € 6.528,97

Valore complessivo del bene _____ **€ 71.818,64**

– **Garage** Piano Terra (censito con categoria C/6).

Superficie commerciale complessiva m² 66,00 (tab. di calcolo a pag. 14).

Valore ordinario del bene _____ € 35.769,23

(valore unitario = €/m² 541,96)

Adeguamenti (nessuno) _____ € -

Valore complessivo del bene _____ **€ 35.769,23**

Valore complessivo del lotto	€ 107.587,87
Costi di sanatoria _____	- € 3.000,00
Altri costi forfettari ⁽¹⁾ _____	- € 10.000,00
Valore complessivo del lotto al netto dei costi	€ 94.587,87
	in cifra tonda € 95.000,00

Noto, 27/09/2022

Il C.T.U.
Dott. Agronomo
Carmelo Speranza

1 per rimozione, trasporto e dismissione di beni mobili e materiali di risulta rinvenuti sui luoghi e per assenza di garanzia su vizi occulti.

INDICE

– PREMessa.....	2
– Accertamenti svolti presso i pubblici uffici.....	8
– QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata.....	9
– QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali.....	9
– Svolgimento delle operazioni peritali.....	9
– QUESITO 3: Identificazione dei beni e verifica conformità catastale.....	10
– Formazione dei lotti.....	11
– QUESITO 4: Relazione di stima per singoli lotti.....	11
– LOTTO 1 (lotto unico).....	12
– Individuazione dei beni componenti il lotto.....	12
– Ubicazione e confini.....	12
– Descrizione dei beni e degli accessori.....	14
– Stato di possesso degli immobili.....	16
– Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	16
– Destinazione urbanistica della zona.....	17
– Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico.....	19
– Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità.....	21
– Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.....	21
– VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	21
– CONCLUSIONI.....	24