



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 98/2005 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U. Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita CULTRERA, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 03.07.2023, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II 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 atte stante 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





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

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 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; 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 IACP ecc.);

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, verifichi la data della regi-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

strazione, 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 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 trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

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. 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:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

- 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 condominiale 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 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 et 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





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre si delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) 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





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

multi piano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 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, 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.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

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 la generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto 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. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

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 su 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 un 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 precedenti, 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 entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì 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, in 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





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

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.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto veniva contattato dal custode giudiziario Avv. Paolo MUNAFO' al fine di concordare l'accesso al compendio pignorato.

L'accesso peritale è stato concordato per la data del 11/12/2023 con appuntamento alle ore 15.00 presso lo stabile costituito dalle U.I. censite nel Comune di Pachino in via IV Novembre di cui al F.M. 15 p.lla 8506 sub 1 - 3 - 7.

In data 14/12/2023 è stata periziata l'u.i sita in c.da Morghella e di cui al F.M. 23 p.lla 1334.



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

I Sopralluogo:

Alle ore 15.00 del giorno 11.12.2023, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali nell'unità immobiliare abitativa, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricato e relative pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

per le unità immobiliari ubicate in via IV Novembre le operazioni sono state concluse alle ore 16.00.

II Sopralluogo:

Alle ore 15.15 del giorno 14.12.2023, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali nell'unità immobiliare abitativa, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricato e relative pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

per l'unità immobiliari ubicata in c.da Morghella le operazioni sono state concluse alle ore 16.00.

Il tutto come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di PACHINO, come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Pachino	15	8506	1 graff. al 5	C/2	mq 56
F	Pachino	15	8506	3 graff. al 6	A/3	4 Vani
F	Pachino	15	8506	4 graff. al 7	A/3	5,5 Vani
F	Pachino	23	1334		A/7	8 Vani

*Vedasi Visure [allegato 2](#)

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- Un locale magazzino ubicato al piano terra in stabile a tre elevazioni fuori terra (Piano Rialzato, piano 1°, piano 2° e terrazzo) del Comune Pachino sito in via IV Novembre;
- Una unità immobiliare ubicata al piano primo di cui al superiore stabile;
- Una unità immobiliare ubicata al piano primo di cui al superiore stabile;
- Villetta ubicata in c.da Morghella.

I confini delle unità immobiliari ubicate in via IV Novembre (Locale Magazzino e 2 unità immobiliari abitative garage) di cui al F.M. 15 p.IIa 8506

sono i seguenti: a Nord-Ovest confina con immobile di cui ai mappali 8505, a Sud-Est con immobile di cui alla p.IIa 8418, ad Est con la via IV Novembre dalla quale si accede allo stabile, ad Ovest con la via N. Sauro; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale ([allegato 3](#)).





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

I confini della villetta ubicata in c.da Morghella di Pachino di cui al F.M.

23 p.lla e 1334 sono i seguenti: a Nord confina con le p.lle 982, ad Est con terreno di cui al mappale 1000, a Sud con la con la strada che permette l'accesso all'unità immobiliare, ad Ovest con la p.lla 889; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 4**).

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati agli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato piena rispondenza.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della diversa ubicazione degli immobili e dell'indipendenza il C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere il cespite *de quo* in

n.4 lotti di vendita, **precisando che per i lotti 1, 2 e 3 si dovrà costituire**

servitù gravante nel lotto 3 che dovrà ospitare il posizionamento dei

serbatoi per l'acqua che serviranno l'appartamento a piano primo ed il

locale deposito a piano terra, resterà comune agli appartamenti il vano

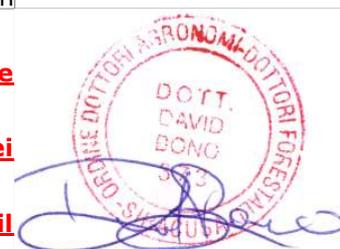
scala,

Lotto I consta dell'unità immobiliare adibita a deposito (C/2) di cui al F.M. 15

p.lla 8506 sub 1 graff. al sub 5 (Deposito);

Lotto II consta dell'unità immobiliare abitativa (A/3 - 4 vani) di cui al F.M. 15

p.lla 8506 sub 3 graff. al sub 6 (Abitazione a piano primo);





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Lotto III consta dell'unità immobiliare abitativa (A/3 - 5,5 vani) di cui al F.M. 15 p.lla 8506 sub 3 graff. al sub 7 (Abitazione a piano secondo e terrazzo al piano terzo);

Lotto VI consta della Villetta (A//) di cui al F.M. 23 p.lla 1334;



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

L'unità immobiliare di che trattasi risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino al Foglio di Mappa 15, p.lla 8506 sub 1 graff. al sub. 5 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Pachino	15	8506	1 graff. al 5	C/2	mq 56

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 5**, E.D.M. in **allegato 3**), consta di un locale adibito a deposito sito al piano terra di uno stabile a tre elevazioni fuori terra (**foto 1**).

L'accesso al suddetto locale deposito si ha dall'avvolgibile in metallo (saracinesca) che precede il civico 12 di via IV Novembre (**foto 2**), i confini sono i seguenti: a Nord-Ovest confina con immobile di cui ai mappali 8505, a Sud-Est con l'immobile di cui alla p.lla 8418, ad Est con la via IV Novembre dalla quale si accede allo stabile, ad Ovest con la via N. Sauro; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

E' doveroso precisare che il suddetto locale magazzino è dotato di una porta che permette di accedere al vano ingresso comune agli appartamenti soprastanti.

L'edificio in cui ricade l' u.i. oggetto del presente lotto ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 42' 51.99" N e 15° 05' 13.93" E ed un'altimetria di m 63,00 s.l.m.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il locale deposito oggetto della presente procedura esecutiva, è distribuito su unico livello, l'accesso si ha per il tramite di una serranda avvolgibile in metallo che precede il civico 12 della via IV Novembre.

Entrando si intercetta un ampio locale di m² 55,60 circa (**foto 3 - 4 - 5**) ove è presente un piccolo servizio WC (**foto 6**), l'altezza dell'interpiano è pari a m 2,60; detto locale risulta pavimentato con scaglietta di marmo.

Entrando dalla serranda avvolgibile a m 2,80 circa sulla destra si intercetta una porta in legno tamburato (**foto 7**) che conduce all'ingresso comune agli appartamenti.

Il servizio WC ha una superficie di m² 3,40 circa e riversa in pessimo stato manutentivo/conservativo.

La superficie catastale si attesta m² 56,00, l'altezza media dell'interpiano si attesta pari a m 2,60. Nell' **allegato 6** è stata riportata la planimetria catastale.

Lo stabile ove ricade l'u.i. oggetto del presente lotto di vendita risulta realizzato in forza al **Nulla OSTA Lavori Edili n. 899/1975** avente ad oggetto "la demolizione e la ricostruzione di Fabbricato posto in Via 4 Novembre (**allegato 7**).

In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m² 77,80 circa**; la superficie netta ha una consistenza di **m² 59,00 circa** e la superficie catastale si attesta pari a **m² 64,00 circa**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel caso in esame la superficie commerciale corrisponde alla superficie catastale.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Superficie commerciale pari a m² 64,00.

Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto: *...Omissis...*

...Omissis... nato in *...Omissis...* il *...Omissis...* per l'intera Proprietà 1000/1000.

L'unità immobiliare risulta libero da contratti di affitto e/o locazione opponibili alla procedura.



Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 1100/211 del 26/01/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

del 29/01/1997 Numero di repertorio ...Omissis...Notaio ...Omissis...Sede

...Omissis... (SR) A favore di ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis...

contro ...Omissis...Nata il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis...Nata il

...Omissis... Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis... Codice fiscale

...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...in ...Omissis... Codice fiscale

...Omissis...capitale C 77.468,53 Totale € 108.455,95

Grava tra gli altri su Pachino Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 1 graffate Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 5, Pachino, foglio 15 particella 8506 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 15 Particella 1821 Subalterno 2 Foglio 15 Particella 1822 Subalterno 2.

TRASCRIZIONE NN. 19375/11141 del 29/07/2005 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2005 Numero di repertorio

...Omissis...emesso da TRIBUNALE DI AVOLA Sede AVOLA (SR) A favore

...Omissis.... Sede ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis...Nata il

...Omissis... Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis...Nato il ...Omissis...Codice fiscale





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

...*Omissis*...Grava tra gli altri su Pachino Foglio 15 Particella 1821 Sub. 2 Particella 1821 Sub. 3 Particella 1821 Sub. 4 Particella 1822 Sub. 2 Particella 1822 Sub. 3 Particella 1822 Sub. 4.

N.B. A margine risultano:

* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. ...*Omissis*...DEL 26/07/2013 derivante da verbale di pignoramento immobili del 11/07/2013 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA Numero di repertorio ...*Omissis*...

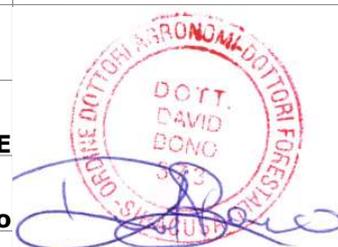
TRASCRIZIONE NN. 11723/9083 del 26/07/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/07/2013 Numero di repertorio

698/2013 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA a favore di ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... contro ...*Omissis*...Nato il ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... Grava su Pachino Foglio 15 Particella 1821 Subalterno I graffate Foglio 15 Particella 1822 Subalterno 1.

In rettifica alla formalità del 29/07/2005 NN. 19375/11141 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 5100/3931 del 16/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2023 Numero di repertorio 85

emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA A favore di ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... (Richiedente: ...*Omissis*...), contro ...*Omissis*... Nato il ...*Omissis*...in ...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*..., ...*Omissis*...Nata il ...*Omissis*...a ...*Omissis*...Grava su Pachino Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 1 graffate a Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 5.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Provenienza del Bene:

A ...*Omissis*..., l'intera piena proprietà quale bene personale degli originari immobili Pachino Foglio 15 Particella 1821 Sub. 1 Particella 1822 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 10/02/1998 Numero di repertorio ...*Omissis*... Notaio ...*Omissis*...Sede AVOLA (SR) trascritto il 27/02/1998 nn. 2456/1989 da potere di ...*Omissis*...a PACHINO (SR) Codice fiscale ...*Omissis*..., ...*Omissis*...Nato il ...*Omissis*... a PACHINO (SR) Codice fiscale ...*Omissis*... vedasi **allegato 8**.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l'immobile di cui alle superiori righe si presenta conforme al Titolo edilizio abilitativo.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Nulla da segnalare.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

La normativa vigente non prevede la redazione di A.P.E. per la categoria Immobiliare C/2.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dell'U.I. costituente il lotto 1 di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Pachino, con una popolazione di 21.779 abitanti, è un Comune della provincia di





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Siracusa. Dista circa 43 Km da Siracusa. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marzamemi.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marzamemi con oltre 218 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei locali deposito/garage nelle diverse (6) zone a Pachino è compreso in tutta la città tra 250,00 €/m² e 500,00 €/m² per la compravendita e tra 1,2 €/m² mese e 1,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni manutenzione/conservative si presentano ottimali e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m² 420,00.

Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 9**). Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a m² 64,00; acquisito un valore unitario pari €/m² 420,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato**

Pagina | 21





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

(VI1) di cui al Lotto 1 pari a :

VI1= = m² 64,00 x €/m² 420,00 = € 26.880,00.

Al suddetto valore vanno detratti € 1.000,00 per rendere indipendente

l'u.i. de quo dall'ingresso comune. Detti costi sono onnicomprensivi sia

delle spese murarie (chiusura porta) che delle spese tecniche/edilizie.

Pertanto il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto 1 (VI1), allo stato di fatto si attesta pari a:

VI1= = € 26.88,00 - € 1.000,00 = € 25.880,00; valore arrotondato con riduzione del 5 % ad **€ 24.500,00**

(diconsieuroventiquattromilacinquecento/00)

per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di fatto riscontrato in sede peritale.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto II di vendita

Risposte al quesito I

L'immobile di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino al Foglio di Mappa 15 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Pachino	15	8506	3 graff. al 6	A/3	4 Vani

L'immobile di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 5**, E.D.M. in **allegato 3**), consta di un appartamento posto al piano primo di uno stabile a tre elevazioni fuori terra (**foto 1**).

Si accede all'appartamento dal portone in alluminio ubicato al civico 12 della via IV Novembre (**foto 8**), i confini sono i seguenti: a Nord-Ovest confina con immobile di cui ai mappali 8505, a Sud-Est con l'immobile di cui alla p.lla 8418, ad Est con la via IV Novembre dalla quale si accede allo stabile, ad Ovest con la via N. Sauro; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

L'edificio in cui ricade l'u.i. oggetto del presente lotto ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 42' 51.99" N e 15° 05' 13.93" E ed un'altimetria di m 63,00 s.l.m.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento, oggetto della presente procedura esecutiva, è distribuito su unico livello di piano, l'accesso si ha per il tramite di un portone in alluminio posto al





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

civico 12 di via IV Novembre; dal portone si intercetta un ingresso comune (anche all'appartamento di cui al piano secondo) con rampa di scale (**foto 9**) che conduce al piano primo ove si intercetta un portone in legno (**foto 10**).

Entrati nell'appartamento, il primo locale che si intercetta è un disimpegno di m² 3,70 circa (**foto 11**), dal suddetto disimpegno, a sinistra del portone di ingresso, si accede al vano cucina/soggiorno di m² 24,50 circa (**foto 12 e 13**) con affaccio sulla via IV Novembre.

Dal disimpegno per il tramite di aperture a porte si accede ai seguenti locali:

- servizio WC di m² 4,00 (foto 14);
- Cameretta (ex cucina) di m² 10,40 circa (**foto 15 e 16**) con affaccio sulla via N. Sauro;
- Camera Letto di m² 15,60 circa (**foto 17**) con affaccio sulla via N. Sauro;

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle maiolicate ad eccezione della cameretta in cui le piastrelle sono della tipologia mattonella semplice (**foto 18**), il servizio bagno si presenta in discrete condizioni ed è dotato di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 2,40 circa.

Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in metallo con profilato alluminio tipo vecchio N40 le cui ante interne si presentano con vetro singolo, mentre all'esterno sono presenti avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in discreto stato conservativo.

Nel vano Soggiorno/Cucina e nella Camera Letto è stata riscontrata la presenza di





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

climatizzatori non funzionanti. Inoltre è doveroso segnalare la presenza di infiltrazione nella camera di m² 10,40 circa.

Gli impianti (elettrico ed idrico) risultavano funzionanti e risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritto è corrispondente alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (**allegato 10**) e differisce dal titolo edilizio abilitativo "**Nulla OSTA Lavori Edili n. 899/1975**" avente ad oggetto "la demolizione e la ricostruzione di Fabbricato posto in Via 4 Novembre (**allegato 7**), per diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento di tramezzature).

Dette difformità di lieve entità sono facilmente regolarizzabili ed i dettagli sono stati riportati in apposito paragrafo.

In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m² 77,80 circa**; la superficie lorda dell'appartamento è **di m² 66,17 circa e la superficie interna utile del piano primo è di m² 59,00 circa, l'altezza dell'interpiano pari a m 2,96.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale del presente lotto di vendita è stato effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98 come dappresso indicato:

Nella sottostante tabella è stato riportato il calcolo della superficie commerciale:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 67

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
	Mq	

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
67 Mq

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto:

...Omissis...nato in ...Omissis...il ...Omissis...per l'intera Proprietà 1000/1000.

L'unità immobiliare risulta occupata da soggetti terzi, giusto contratto di locazione stipulato con il Custode Giudiziario non opponibile alla procedura.



Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 1100/211 del 26/01/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/01/1997 Numero di repertorio ...*Omissis*...Notaio ...*Omissis*...Sede PACHINO (SR) A favore di ...*Omissis*...Sede ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... contro ...*Omissis*...Nata il ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*..., ...*Omissis*...Nata il ...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*..., ...*Omissis*...Nato il ...*Omissis*... (SR) Codice fiscale ...*Omissis*..., ...*Omissis*...Nato il ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*...capitale C 77.468,53 Totale € 108.455,95

Grava tra gli altri su Pachino Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 1 graffate Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 5, Pachino, foglio 15 particella 8506 sub 1 con unità





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

precedente identificata da Foglio 15 Particella 1821 Subalterno 2 Foglio 15 Particella 1822 Subalterno 2.

TRASCRIZIONE NN. 19375/11141 del 29/07/2005 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2005 Numero di repertorio 449

emesso da TRIBUNALE DI AVOLA Sede AVOLA (SR) A favore di ...*Omissis*... Sede ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... contro ...*Omissis*... Nata il ...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*..., ...*Omissis*...in ...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*...Grava tra gli altri su Pachino Foglio 15 Particella 1821 Sub. 2 Particella 1821 Sub. 3 Particella 1821 Sub. 4 Particella 1822 Sub. 2 Particella 1822 Sub. 3 Particella 1822 Sub. 4.

N.B. A margine risultano:

* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 11723/9083 DEL 26/07/2013 derivante da verbale di pignoramento immobili del 11/07/2013 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA Numero di repertorio 698/2013.

TRASCRIZIONE NN. 11723/9083 del 26/07/2013 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/07/2013 Numero di repertorio

698/2013 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA a favore di ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... contro ...*Omissis*...Nato il ...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*... Grava su Pachino Foglio 15 Particella 1821 Subalterno I graffate Foglio 15 Particella 1822 Subalterno 1.

In rettifica alla formalità del 29/07/2005 NN. 19375/11141 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 5100/3931 del 16/03/2023 nascente da VERBALE DI





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2023 Numero di repertorio 85

emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA A favore di
...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... (Richiedente: B...Omissis...), contro
...Omissis... Nato il ...Omissis... in ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis...
Nata il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... Grava su Pachino Foglio 15 Particella
8506 Subalterno 1 graffate Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 5.

Provenienza del Bene:

A ...Omissis..., l'intera piena proprietà quale bene personale degli originari immobili
Pachino Foglio 15 Particella 1821 Sub. 1 Particella 1822 Sub. 1 è pervenuta per
atto di compravendita del 10/02/1998 Numero di repertorio ...Omissis... Notaio
...Omissis...trascritto il ...Omissis...nn. ...Omissis...da potere di ...Omissis...Nata il
...Omissis... (SR) Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...a
...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... vedasi **allegato 8**.



Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l'immobile presenta delle lievissime difformità
rispetto al titolo edilizio. Dette difformità riguardano la diversa distribuzione degli
spazi interni e si evincono dal confronto fra la planimetria catastale (**allegato 10**)
e l'elaborato grafico del titolo edilizio (**allegato 7**).

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

La difformità di cui alle superiori righe è sanabile ai sensi dell'art. 36 del Testo
Unico dell'Edilizia e s.m.i. legge 16/2016, i cui costi sono dati dalla Sanzione di



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

€ 516,00 alla quale vanno aggiunti i costi per compensi Tecnici e di Istruttoria pari a € 1.000,00; per un totale di **€ 1.516,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

Si evidenzia che per l'u.i. de quo non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, per il rilascio dello stesso, all'esito della regolarizzazione delle difformità di cui alle superiori righe, i costi non saranno inferiori a **€ 2.500,00** (omnicomprensivi dei costi di certificazione impianti) che saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per l'abitazione di cui alle superiori righe on risulta rilasciato attestato di prestazione energetica e, pertanto, in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha provveduto alla redazione (**allegato 11**).



Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dell'U.I. costituente il lotto 2 di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Pachino, con una popolazione di 21.779 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa. Dista circa 43 Km da Siracusa. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marza-



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

memi. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marzamemi con oltre 218 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Pachino è compreso in tutta la città tra 415 €/m² e 1.085 €/m² per la compravendita e tra 1,6 €/m² mese e 5,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €/m² 1.029 al metro quadro, con un aumento del 10,65% rispetto a Gennaio 2023 (930 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pachino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di €/m² 1.029 al metro quadro.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni manutentive/conservative si presentano mediocri e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m² 700,00. Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 9**).

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a m² 59,00; acquisito un valore unitario pari €/m² 700,00, è stato determinato **il probabile valore**





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

di mercato (VI2) di cui al Lotto 2 pari a:

VI2= = m² 67,00 x €/m² 700,00 = € 46.900,00.

Al suddetto valore vanno detratti € 1.516,00 a titolo di costi per sanare le difformità riscontrate nell'u.i. de quo ed € 2.500,00 per il rilascio del certificato di abitabilità.

Pertanto il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto 2 (VI2), allo stato di fatto si attesta pari a:

VI2= = € 46.900,00 - € 1.516,00 - € 2.500,00 = € 42.844,00; valore arrotondato con riduzione del 5 % ad **€ 40.700,00**

(diconsieuroquarantamilasettecento/00)

per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di fatto riscontrato in sede peritale.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto III di vendita

Risposte al quesito I

L'immobile di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino al Foglio di Mappa 15 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Pachino	15	8506	4 graff. al 7	A/3	5,5 Vani

L'immobile di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 5**, E.D.M. in **allegato 3**), consta di un appartamento posto al piano secondo di uno stabile a tre elevazioni fuori terra (**foto 1**) e terrazzo di copertura.

Si accede all'appartamento dal portone in alluminio ubicato al civico 12 della via IV Novembre (**foto 8**), i confini sono i seguenti: a Nord-Ovest confina con immobile di cui ai mappali 8505, a Sud-Est con l'immobile di cui alla p.lla 8418, ad Est con la via IV Novembre dalla quale si accede allo stabile, ad Ovest con la via N. Sauro; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

L'edificio in cui ricade l'u.i. oggetto del presente lotto ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 42' 51.99" N e 15° 05' 13.93" E ed un'altimetria di m 63,00 s.l.m.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento, oggetto della presente procedura esecutiva, è distribuito su unico livello di piano, l'accesso si ha per il tramite di un portone in alluminio posto al





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

civico 12 di via IV Novembre; dal portone si intercetta un ingresso comune (anche all'appartamento di cui al piano secondo) con rampa di scale (**foto 9**) che conduce al piano secondo ove si intercetta un portone in legno (**foto 19**) ed al piano terzo (Terrazzo).

Entrati nell'appartamento, il primo locale che si intercetta è un disimpegno di m² 4,30 circa (**foto 20**), dal suddetto disimpegno, a sinistra del portone di ingresso, si accede per il tramite di aperture a porta al vano cameretta (**foto 21**) ed al vano camera letto (**foto 22**), rispettivamente di m² 12,70 circa e di m² 14,60 circa, entrambe con aperture che danno su balcone che s'affaccia sulla via IV Novembre.

Dallo stesso disimpegno, per il tramite di aperture a porte, si accede ai seguenti locali:

- servizio WC di m² 4,40 circa (**foto 23**);
- Cucina di m² 11,70 circa (**foto 24**) con affaccio sulla via N. Sauro;
- Soggiorno di m² 16,40 circa (**foto 25**) con affaccio sulla via N. Sauro;

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle maiolicate, la cucina presenta piastrelle nelle pareti, così come il servizio WC (**foto 26**), il servizio bagno si presenta in pessime condizioni ed è dotato di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 2,40 circa.

Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in metallo zincato le cui ante interne si presentano con vetro singolo, mentre all'esterno sono presenti avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in discreto stato





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

conservativo.

Inoltre è doveroso segnalare la presenza di infiltrazione nel soffitto provenienti dalla copertura a terrazzo (**foto 27**).

Gli impianti (elettrico ed idrico) non risultavano funzionanti e risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritto è corrispondente alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (**allegato 12**) e differisce dal titolo edilizio abilitativo "**Nulla OSTA Lavori Edili n. 899/1975**" avente ad oggetto "la demolizione e la ricostruzione di Fabbricato posto in Via 4 Novembre (**allegato 7**), per diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento di tramezzature). Dette difformità di lieve entità sono facilmente regolarizzabili ed i dettagli sono stati riportati in apposito paragrafo.

In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m² 77,80 circa**; la superficie lorda dell'appartamento è **di m² 66,17 circa e la superficie interna utile del piano secondo è di m² 59,00 circa, l'altezza dell'interpiano pari a m 2,81.**

Al piano terzo si intercetta il terrazzo e nel torrino copri-scala è presente un piccolo ripostiglio di m² 5,00 circa (**foto 28**); il terrazzo ha una superficie di m² 58,50 circa (**foto 29**) ed è dotato di un balcone pericolante con affaccio su via IV Novembre

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale del presente lotto di vendita è stato effet-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

tuato ai sensi del D.P.R. 138/98 come dappresso indicato:

Nella sottostante tabella è stato riportato il calcolo della superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/5)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 67

Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza	58,5	<input checked="" type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	5	<input checked="" type="checkbox"/>
Totale Pertinenze Mq:	63,5	

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
80 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	67 Mq	67 Mq
Pertinenze di ornamento:	58,5 Mq	10,85 Mq
Pertinenze di servizio:	5 Mq	2,5 Mq
Totale pertinenze:	63,5 Mq	13,35 Mq
Totale immobile:	130,5 Mq	80 Mq



I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto: *...Omissis...*

...Omissis... nato in *...Omissis...* il *...Omissis...* per l'intera Proprietà 1000/1000.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava libera.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta

gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ISCRIZIONE NN. 1100/211 del 26/01/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/01/1997 Numero di repertorio ...Omissis... Notaio ...Omissis...Sede PACHINO (SR) A favore di ...Omissis...Codice fiscale 00078210895 contro FIDILIO GIOVANNA Nata il ...Omissis...a AVOLA (SR) Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis...Nata il ...Omissis...) Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis...Nato il ...Omissis... Codice fiscale F...Omissis... capitale C 77.468,53 Totale € 108.455,95

Grava tra gli altri su Pachino Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 1 graffate Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 5, Pachino, foglio 15 particella 8506 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 15 Particella 1821 Subalterno 2 Foglio 15 Particella 1822 Subalterno 2.



TRASCRIZIONE NN. 19375/11141 del 29/07/2005 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2005 Numero di repertorio 449 emesso da TRIBUNALE DI AVOLA Sede AVOLA (SR) A favore di ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis...Nata il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... Grava tra gli altri su Pachino Foglio 15 Particella 1821 Sub. 2 Particella 1821 Sub. 3 Particella 1821 Sub. 4 Particella 1822 Sub. 2 Particella 1822 Sub. 3 Particella 1822 Sub. 4.

N.B. A margine risultano:

* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 11723/9083 DEL 26/07/2013 derivante da verbale di pignoramento immobili del 11/07/2013 emesso da UNEP C/O TRIBUNA-



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

LE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA Numero di repertorio 698/2013.

TRASCRIZIONE NN. 11723/9083 del 26/07/2013 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/07/2013 Numero di repertorio

698/2013 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA a

favore di *...Omissis...* Codice fiscale *...Omissis...* contro *...Omissis...* Nato il

...Omissis... Codice fiscale *...Omissis...* Grava su Pachino Foglio 15 Particella 1821

Subalterno I graffate Foglio 15 Particella 1822 Subalterno 1.

In rettifica alla formalità del 29/07/2005 NN. 19375/11141 atto esecutivo o caute-

lare verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 5100/3931 del 16/03/2023 nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2023 Numero di repertorio 85

emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA A favore di

...Omissis... Codice fiscale *...Omissis...* (Richiedente: *...Omissis...*), contro *...Omissis...*

Nato il *...Omissis...* Codice fiscale *...Omissis...*, *...Omissis...* Nata il *...Omissis...*a

...Omissis... Codice fiscale *...Omissis...* Grava su Pachino Foglio 15 Particella 8506

Subalterno 1 graffate Foglio 15 Particella 8506 Subalterno 5.

Provenienza del Bene:

A *...Omissis...*, l'intera piena proprietà quale bene personale degli originari immobili

Pachino Foglio 15 Particella 1821 Sub. 1 Particella 1822 Sub. 1 è pervenuta per

atto di compravendita del 10/02/1998 Numero di repertorio 36540 Notaio

...Omissis... trascritto il 27/02/1998 nn. *...Omissis...* da potere di *...Omissis...* Nata il

...Omissis... Codice fiscale *...Omissis...*, *...Omissis...* a *...Omissis...* Codice fiscale





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

...Omissis... vedasi **allegato 8**.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l’immobile presenta delle lievissime difformità rispetto al titolo edilizio. Dette difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e si evincono dal confronto fra la planimetria catastale (**allegato 12**) e l’elaborato grafico del titolo edilizio abilitativo (**allegato 7**).

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

La difformità di cui alle superiori righe è sanabile ai sensi dell’art. 36 del Testo Unico dell’Edilizia e s.m.i. legge 16/2016, i cui costi sono dati dalla Sanzione di € 516,00 alla quale vanno aggiunti i costi per compensi Tecnici e di Istruttoria pari a € 500,00; per un totale di **€ 1.016,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

Si evidenzia che per l’u.i. de quo non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, per il rilascio dello stesso, all’esito della regolarizzazione delle difformità di cui alle superiori righe, i costi non saranno inferiori a **€ 2.500,00** (omnicomprensivi dei costi di certificazione impianti) che saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per l’abitazione di cui alle superiori righe on risulta rilasciato attestato di prestazione energetica e, pertanto, in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

provveduto alla redazione (**allegato 13**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dell'U.I. costituente il lotto 3 di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Pachino, con una popolazione di 21.779 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa. Dista circa 43 Km da Siracusa. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marzamemi.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marzamemi con oltre 218 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Pachino è compreso in tutta la città tra 415 €/m² e 1.085 €/m² per la compravendita e tra 1,6 €/m² mese e 5,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €/m² 1.029 al metro quadro, con un aumento del 10,65% rispetto a Gennaio 2023 (930 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pa-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

chino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di €/m² 1.029 al metro quadro.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, al piano secondo, le cui condizioni manutentive/conservative si presentano mediocri e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m² 670,00. Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 9**). Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a m² 59,00; acquisito un valore unitario pari €/m² 670,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato (VI3) di cui al Lotto 3 pari a :**

VI3 = m² 80,00 x €/m² 670,00 = € 53.600,00.

Al suddetto valore vanno detratti € 1.016,00 a titolo di costi per sanare le difformità riscontrate nell'u.i. de quo ed € 2.500,00 per il rilascio del certificato di abitabilità.

Pertanto il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto 3 (VI3), allo stato di fatto si attesta pari a:

VI3 = € 53.600,00 - € 1.016,00 - € 2.500,00 = € 50.084,00; valore arrotondato con riduzione del 5 % ad **€ 47.600,00**

(diconsieuroquarantasettemilaseicento/00)





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, per
l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di fatto riscontra-
to in sede peritale.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto IV di vendita

Risposte al quesito I

L'immobile di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino al Foglio di Mappa 23 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Pachino	23	1334		A/7	8 Vani

L'immobile di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 14**, E.D.M. in **allegato 4**), consta di un una villetta realizzata su due livelli di piano con ampia area di pertinenza.

Si accede all'immobile percorrendo la S.P. 84 Marzamemi direzione Portopalo di C.P. sino ad intercettare i Lidi Morghella (**foto 30**), alla seconda traversa svoltare a destra (**foto 31**) e percorrere circa m 140,00 sino ad intercettare l'accesso all'immobile (**foto 32**). I confini della villetta oggetto del presente lotto sono i seguenti: a Nord confina con le p.lle 982, ad Est con terreno di cui al mappale 1000, a Sud con la con la strada che permette l'accesso all'unità immobiliare, ad Ovest con la p.lla 889; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 4**).

Le coordinate G.P.S. medie del presente lotto di vendita sono i seguenti: 36° 42' 05.06" N e 15° 07' 13.48" E ed un'altimetria di m 11,00 s.l.m.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L' u.i. in villetta, oggetto della presente procedura esecutiva, consta di una corte





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

di m² 900,00 adibita in parte a giardino (**foto 33 a 35**) e di una costruzione su due livelli (piano terra la cui superficie coperta si attesta a m² 172,00 circa e piano prima la cui superficie coperta si attesta a m² 48,00 circa), **foto 36 a 39**.

Relativamente all'u.i. abitativa (piano terra e piano primo), a questa vi si accede dalla porta ubicata nel versante Est dello stabile (**foto 40**), il primo locale che si intercetta è il vano soggiorno di m² 20,40 circa (**foto 41**) dalla quale è possibile accedere ai seguenti locali:

- Cucina 1 di m² 13,00 circa (**foto 42**) che, per il tramite di apertura a porta e scale, permette di accedere ad un vano di m² 13,40 circa (**foto 43**) con affaccio sulla veranda di m² 14,80 circa.

Dal soggiorno si intercetta un'apertura che conduce ad un disimpegno che permette l'accesso alla Camera da Letto di m² 13,40 circa (**foto 44**), al servizio WC di m² 4,70 circa (**foto 45**) ed al vano scala che conduce al piano primo.

Al piano primo si intercettano i seguenti locali:

- disimpegno di m² 2,50 circa (**foto 46**);

- servizio WC di m² 6,20 circa (**foto 47**);

- Camera di m² 14,00 circa (**foto 48**), con affaccio su terrazzino di m² 6,20 circa (**foto 49**);

- Camera di m² 14,40 circa (**foto 50**), con affaccio su terrazzino di m² 6,20 circa (**foto 51**);

Al piano terra la pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in monocottura, la cucina presenta piastrelle nelle pareti, così come il servizio WC, il





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

servizio bagno si presenta in discrete condizioni ed è dotato di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 2,40 circa. Per l'U.I. *de quo* risulta depositata in Catasto la planimetria del piano terra (**allegato 15**), per il piano primo non risulta depositata alcuna planimetria e per la distribuzione degli spazi si rimanda al Titolo Edilizio ove è riportata la planimetria relativa al piano primo.

Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in alluminio con profilo tipo N40 le cui ante interne si presentano con vetro camera, mentre all'esterno sono presenti persiane in alluminio di colore rosso. Non sono state riscontrate le porte interne.

Gli impianti (elettrico ed idrico) risultavano funzionanti e risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

Durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare che le condizioni statico-strutturali dello stabile si presentano precarie; infatti si segnalano spaccature dei pilastri, dei solai (per probabile fenomeno di carbonatazione del C.L.S.) per come documentato nelle foto 52 a 55b. Inoltre il piano di calpestio della veranda presenta evidente spaccatura (foto 56 e 57) dovuta ad un probabile al cedimento delle fondazioni.

Alla luce di quanto sopra argomentato e documentato con i rilievi fotografici, **è di pacifica evidenza che lo stabile si presenta in condizioni statico - strutturali precarie e necessita di un recupero strutturale di notevole importanza, i cui costi, non quantificabili puntualmente, sono stati quantificati orientativamente a € 70.000 che saranno detratti dal valore finale di stima.**





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Anche le condizioni **dell'area di pertinenza a Giardino di m² 915,00 circa** non risultavano essere buone, si segnala rialzamento della pavimentazione e pessimo stato dei muri di recinzione.

Per il suddetto immobile è stata presentata in data 31.10.1985, dal precedente proprietario SPATARO GISUEPPE, Pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 42/1985, ove risultano pagati gli oneri concessori dovuti al Comune che le obbligazioni dovute secondo i termini di legge. Allo stato attuale non risulta rilasciato alcun Titolo Edilizio in quanto subordinato al rilascio di parere di competenza da parte della Soprintendenza ai B.B.C.C., e devono essere versati ulteriori somme per il rilascio della C.E.. Tutti gli aspetti sopra argomentati saranno approfonditi nel paragrafo "Regolarità Urbanistica".

Inoltre è doveroso precisare che l'U.I. del presente lotto di vendita dista m 275,30 dalla Linea di Battigia.

In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m² 173,70 circa**; la superficie lorda dell'appartamento a piano terra è di **m² 76,40 circa** e la relativa superficie interna utile è di **m² 69,50** con due verande di pertinenza rispettivamente di **m² 65,00 circa la prima e m² 14,70 circa la seconda**; **l'altezza dell'interpiano pari a m 2,70.**

Al piano primo la superficie lorda dell'appartamento **è di m² 48,70 circa** e la relativa superficie interna utile è di **m² 37,00 con due terrazzini di pertinenza rispettivamente di m² 5,60 circa la prima e m² 6,20 circa la seconda**; **l'altezza dell'interpiano pari a m 2,70.**





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Pertanto, la superficie lorda complessiva di piano terra e piano primo si attesta pari a m² 125,10 e la superficie dell'area di pertinenza a giardino si attesta pari a **m² 915,00 circa**. Lo scarico dei liquami avviene per il tramite di condotte interrate che intercettano la fossa Imhoff ubicata nel versante strada del giardino.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale del presente lotto di vendita è stato effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98 come dappresso indicato:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: Abitazioni in villino e in villa (A/7 e A/8)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 125,1

Pertinenze Esclusive (4)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Portico	65	<input checked="" type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	14,7	<input checked="" type="checkbox"/>
Giardino	915	-
Terrazza	11,8	<input checked="" type="checkbox"/>

Totale Pertinenze Mq: 1006,5

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
213 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	125,1 Mq	125,1 Mq
Pertinenze di ornamento:	991,8 Mq	81,02 Mq
Pertinenze di servizio:	14,7 Mq	7,35 Mq
Totale pertinenze:	1006,5 Mq	88,37 Mq
Totale immobile:	1131,6 Mq	213 Mq





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

La superficie commerciale si attesta pari a m² 213,00.

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto:

...*Omissis*... Nata il ...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*..., detto immobile catastalmente risulta ancora in ditta ai soggetti dappresso riportati:

...*Omissis*...nato a ...*Omissis*.....*Omissis*... Proprietà ½.

...*Omissis*... nata a ...*Omissis*... ..*Omissis*... Proprietà ½.

L' unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava libera.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti e riguardano tutti i costi per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria che saranno comunque detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 1100/211 del 26/01/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/01/1997 Numero di repertorio ...Omissis... Notaio ...Omissis...Sede ...Omissis... (SR) A favore di ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis... Nata il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis...Nata il ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...a ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...C.F: ...Omissis...capitale € 77.468,53 Totale € 108.455,95.

Grava tra gli altri Pachino foglio 23 particella 1334 con unità precedente identificata da Foglio 23 Particella 888 Foglio 23 Particella 878

TRASCRIZIONE NN. 19375/11141 del 29/07/2005 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2005 Numero di repertorio 449 emesso da TRIBUNALE DI AVOLA Sede AVOLA (SR) A favore di ...Omissis... Sede ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis...Nata il ...Omissis...a





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

...Omissis... Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis... Codice fiscale

...Omissis...Grava tra gli altri su Pachino Foglio 23 Particella 888, Pachino Foglio 23

Particella 878 Particella 888N.B. A margine risultano:

TRASCRIZIONE NN. 5100/3931 del 16/03/2023 nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2023 Numero di repertorio 85

emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA A favore di

...Omissis... Codice fiscale ...Omissis... (...Omissis...), contro ...Omissis...Nato il

...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nata il ...Omissis...Codice fiscale

...Omissis...Grava su Pachino Foglio 23 Particella 1334, NCEU Pachino Foglio 23

Particella 1334.

Provenienza del Bene:

A ...Omissis..., l'intera piena proprietà quale bene personale dell' originario

immobile in Pachino sezione Urbana B Foglio 23 Particella 888 è pervenuta per

atto di compravendita del 16/02/1998 Numero di repertorio ...Omissis... Notaio

...Omissis... Sede AVOLA (SR) trascritto il ...Omissis...da potere di ...Omissis...

Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Nato il ...Omissis...) Codice fiscale

...Omissis... vedasi **allegato 16.**

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Per quanto accennato nelle superiori righe, sotto il profilo edilizio - urbanistico,

per l'immobile oggetto del presente lotto di vendita è stata presentata in data

31.10.1985, dal precedente proprietario SPATARO GISUEPPE, Pratica di Condono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 (**allegato 17**), ove risultano pagati gli oneri concessori dovuti al Comune che le oblazioni dovute secondo i termini di legge. **Allo stato attuale non risulta rilasciato alcun Titolo Edilizio in quanto subordinato al rilascio di parere di competenza da parte della Soprintendenza ai B.B. C.C., inoltre devono essere versati ulteriori somme per il rilascio della C.E..**

Inoltre deve essere effettuato l'aggiornamento catastale con deposito planimetria aggiornata con il piano primo da includere e rilasciata la Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.).

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Alla luce di quanto sopra argomentato e dalla disamina della corposa documentazione depositata presso il competente U.T.C., il rilascio del C.E. in Sanatoria è subordinato al rilascio **del parere di competenza il quale prevede degli accertamenti in loco della Soprintendenza ai B.B.C.C. e, pertanto, insiste una condizione di incertezza.**

Infatti, per come si evince che in una Nota della Soprintendenza ai B.B.C.C. (**allegato 18**), inviata al Comune di Pachino, **per il rilascio del parere di competenza** è stato richiesto che il Comune debba trasmettere la seguente documentazione:

- n. 4 copie di progetto dell'edificio che evidenzia allo stato attuale le opere realizzate dopo la richiesta di condono edilizio;
- n. 4 copie di relazione tecnica che illustri il progetto allo stato di fatto;





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca di realizzazione della porzione della veranda lato sud-est;

- Dichiarazione del tecnico con l'indicazione della distanza dell'immobile dalla linea di battigia in quanto risultano anomalie sui vari elaborati;

- Visura o certificato catastale da cui si evinca la rendita catastale dell'immobile oppure in sostituzione, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del proprietario che dichiara il valore delle opere abusivamente realizzate;

- Attestazione del Comune con cui dichiara l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria tenendo in esame lo stato di fatto con gli elaborati trasmessi;

- Copia del Codice Fiscale;

- Certificato di residenza del proprietario (in carta semplice);

- Concordare il sopralluogo.

Inoltre è doveroso attenzionare gli ulteriori costi per il rilascio della C.E. in sanatoria derivante dalle seguenti voci:

- Autorizzazione allo scarico:	€ 51,65
- Diritti per il rilascio:	€ 516,46
- Valori bollati per U.T.C. :	€ 36,00
- Valori bollati per Soprintendenza B.B.C.C.:	€ 20,00
- Bollettino B.B.C.C.:	€ 30,00
- Spese per tecnico da incaricare:	€ 1.800,00
- Spese per variazione catastale:	€ 500,00





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

- Spese per il rilascio della S.C.A. € 2.500

Totale € **5.453,91** che saranno

detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per l'abitazione di cui alle superiori righe on risulta rilasciato attestato di prestazione energetica e, pertanto, in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha provveduto alla redazione (**allegato 19**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dell'U.I. costituente il lotto 4 di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla

Comparazione, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Pachino, con una popolazione di 21.779 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa. Dista circa 43 Km da Siracusa. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marzamemi.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marzamemi con oltre 218 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

alla città.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo di abitazioni in villini in zona periferica vicino al mare oscilla tra 1.050,00 €/m² e 1.550,00 €/m²

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, in condizioni ordinarie e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti

alla **superficie commerciale**, di €/m² 1.050,00. Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal

Borsino immobiliare (**allegato 20**). Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale dell'unità

immobiliare pari a m² 213,00; acquisito un valore unitario pari €/m² 1.050,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato (VI4) di cui al Lotto 4 pari**

a: $VI4 = m^2 213,00 \times €/m^2 1.050,00 = € 223.650,00.$

Al suddetto valore vanno detratti i costi per riportare l'immobile alle condizioni ordinarie, che si attestano pari a € 70.000,00 ed ulteriori

€ 5.453,91 a titolo di costi per l'ottenimento della C.E. in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985.

Inoltre si ribadisce che risulta previsto accertamento in loco della Soprintendenza ai B.B.C.C. ai fini del rilascio del parere di competenza che è propedeutico al rilascio del Titolo Edilizio.

Il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto 4 (VI4), al netto dei costi so-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

praticati sarà:

VI4= = € 223.650,00 - € 70.000,00 - € 5.453,91 = € 148.196,09; valore che deve essere abbattuto di una percentuale del 20% per la condizione di incertezza, per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di fatto riscontrato in sede peritale

Pertanto, il valore finale allo stato di fatto del lotto 4 (VI4), arrotondato sarà:

€ 118.500,00

(diconsieurocentodiciottomilacinquecebnto/00)

Noto li 15/03/2024

Il C.T.U.
Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Conclusioni

L'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite è stata effettuata mediante accurata indagine di mercato dalla quale è stato possibile individuare i più probabili valori di mercato dei quattro lotti di vendita.

Per i primi tre lotti di vendita non sono state rilevate particolari criticità, mentre per il lotto di vendita n.4 sussistono delle criticità inerenti sia le condizioni statico/strutturale dell'immobile, che per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

In definitiva il più probabile valore di mercato del Lotto 1 di vendita si attesta pari ad **€ 24.500,00;**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 2 di vendita si attesta pari a **€ 40.700,00;**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 3 di vendita si attesta pari a **€ 47.600,00;**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 4 di vendita si attesta pari a **€ 118.500,00;**

La presente si compone di n. 57 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 40 **ed allegato documentale in n. pagine 99.**

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto li 15/03/2024

DOTT.
DAVID
BONO
Dott. Agr. David Bono

Pagina | 57