

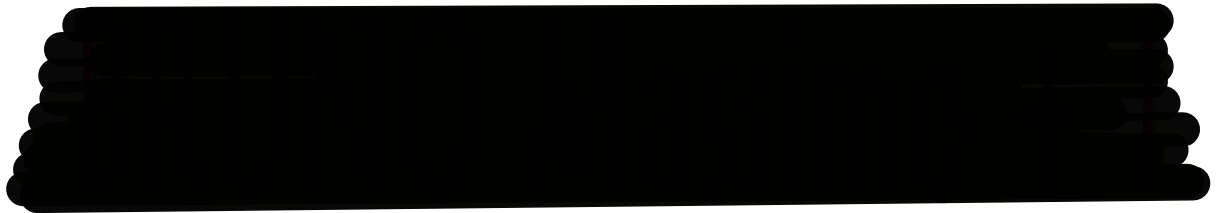
TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

INTEGRAZIONE

MPS GESTIONE CRDITI S.P.A.

CONTRO



N° 161/2012 R.E.I.

II GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 5 marzo 2020

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*

 *Cassar Scalia*

The stamp is circular and contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA", "DOTT. ING. SILVIA CASSAR SCALIA", "N. 1563", "Sez. A".



Sommario

risposta al quesito I: <i>esatta individuazione dei beni pignorati.</i>	6
risposta al quesito II: <i>descrizione complessiva e sintetica dei beni.</i>	9
risposta al quesito III: <i>stato di possesso dei beni.</i>	12
risposta al quesito IV: <i>vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.</i>	13
risposta al quesito V: <i>vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.</i>	13
risposta al quesito VI: <i>regolarità edilizia e urbanistica.</i>	17
risposta al quesito VII: <i>irregolarità urbanistiche.</i>	18
risposta al quesito VIII: <i>attestazione di prestazione energetica.</i>	18
risposta al quesito IX: <i>valutazione del lotto.</i>	19
risposta al quesito IX. a: <i>calcolo superfici.</i>	19
risposta al quesito IX. b: <i>criteri di stima adottati.</i>	21
risposta al quesito IX. c: <i>stima del bene.</i>	21
risposta al quesito X: <i>quota indivisa.</i>	24
risposta al quesito XI: <i>usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.</i>	25
risposta al quesito XII: <i>riepilogo estimativo.</i>	25



TRIBUNALE di SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. contro [REDACTED] N° 161/2012
R.E.I.

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.**PREMESSA.**

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

Con ordinanza del 18 agosto 2019, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 161/2012 R.E.I., promossa da **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.** (P.I.: 01079950521), con sede in Siena in Piazza Salimbeni n° 3, in persona di [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Periferico di Catania della suddetta MPS S.p.A. e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del detto Ufficio Periferico, elettivamente domiciliata in Siracusa, viale Scala Greca n° 181, presso lo studio dell'avv. Igino La Rocca che la rappresenta e difende (igino.larocca@avvocatisiracusa.legalmail.it), contro il signor [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED]



██████████ elettivamente domiciliato in ██████████ presso lo studio dell'██████████ che lo rappresenta e difende.

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere alle domanda evidenziata dal creditore procedente: “**RINNOVARE LA STIMA SUL COMPENDIO SULLA LUCE DI QUANTO RAPPRESENTATO DAL CUSTODE GIUDIZIARIO.**”

Al fine di espletare il proprio mandato, la sottoscritta, dopo aver preso accordi telefonici con la parte debitrice si recava il giorno 10 febbraio 2020, alle ore 09:15, sui luoghi oggetto di accertamento, esattamente in c.da Carrata, tenere di Pachino.

Ivi giunta, alla presenza del signor ██████████ ispezionava il bene, eseguendo rilievi metrici, riscontri fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Alle ore 10:00 venivano concluse le operazioni peritali (cfr. doc. A_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Pachino; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

PREMESSA.

Con il mandato conferito, si chiede alla sottoscritta, ing. Silvia Cassar Scalia, di



“**RINNOVARE LA STIMA SUL COMPENDIO SULLA LUCE DI QUANTO RAPPRESENTATO DAL CUSTODE GIUDIZIARIO**”, facendo riferimento alle domande poste nel verbale di conferimento di incarico:

- I. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II. una DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello STATO DI POSSESSO degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
 - a) 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;
- b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- c) altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso.
- VI. la verifica della REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA del bene nonché l'esistenza della DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE O DI PRESTAZIONE ENERGETICA in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad



acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

- IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X. NEL CASO DI QUOTA INDIVISA, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- XII. RIEPILOGO ESTIMATIVO dell'immobile pignorato.

risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in:

- **LOTTO A:** 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 2299 (ex p.lla 555), qualità vigneto, classe 3, ettari 1.07.66, reddito dominicale € 97,30, reddito agrario € 38,92;
- **LOTTO A':** 1/2 indiviso del fabbricato, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al

N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 2300 (ex p.lla 555), cat. C/2, classe 1, consistenza m² 218, superficie catastale m² 260, rendita € 472,87, piano terra;

- **LOTTO B:** 1/2 indiviso del fabbricato, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1698, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale m² 83, rendita € 418,33, piano terra;
- **LOTTO C:** 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavizzi, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 737, qualità seminativo, classe 3, are 53.00, reddito dominicale € 17,79, reddito agrario € 5,47;
- **LOTTO D:** 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavizzi, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1301, qualità vigneto, classe 3, are 34.90, reddito dominicale € 31,54, reddito agrario € 12,62;

Tutti i beni risultano in testa a [REDACTED] ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Si fa presente che la particella terreni 555 di ha 1.10.98 è stata frazionata originando le particelle 2299 di ha 1.07.66 e 2300 (oggi ente urbano) di are 03.32 di are 01.46 (oggi ente urbano) non è mai stata fabbricato rurale (cfr. *Allegato 1_estratto di mappa del fg. 19, planimetrie catastali e visure storiche*).

Le coordinate GPS della particella 2299, rilevate dal lato strada (ovest) sono: latitudine 36°42'04.02", longitudine 15°03'54.25'.

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth del 20/06/2016 con evidenziata la posizione complessiva degli appezzamenti di terreno costituenti la



seguente procedura ed un'immagine catastale con evidenziate in azzurro le singole particelle costituenti la presente procedura.



96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
 tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
 e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
 P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

MPS GESTIONE CREDITI S.p.A. [REDACTED]
 N° 161/2012 R.E.I.
 TRIBUNALE di SIRACUSA
 - sezione esecuzioni immobiliari -

Firmato Da: CASSAR SCALIA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52b0b2f437fc0f6c97878c4e4c5bb19f9



risposta al quesito II: *descrizione complessiva e sintetica dei beni.***LOTTI A, A' e B:**

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti A, A' e B, è formato da un appezzamento di terreno avente forma rettangolare pressoché regolare con entrostanti fabbricati, sito in c.da Carrata, tenere di Pachino, in area ubicata a pochissimi chilometri dalla città.

A tale terreno si accede percorrendo, da Pachino verso Ispica, la S.P. 22 (Pachino-Ispica) per 0,9 Km, quindi imboccando a sinistra la S.R. 14 Carrata per 0,250 Km, infine, dopo aver svoltato a sinistra e percorso per 1,5 Km, si perviene al bene che trovasi sulla sinistra.

Come detto prima, i due fabbricati costituenti i lotti A' e B si trovano all'interno dell'appezzamento di terreno rappresentante il lotto A, il quale confina a nord con la p.lla 554, di proprietà di altra ditta, a ovest con strada di accesso (c/da Carrata), a sud con le p.lle 2400, 1265, 859 e 774 di proprietà di altre ditte, ad est con le p.lle 1809, 2165 e 1811 di proprietà di altre ditte.

L'accesso avviene a mezzo di un ampio cancello in ferro ad apertura a scorrimento orizzontale ad un'unica anta.

L'intero lotto risulta recintato solamente sul confine ovest (lato strada) con un muretto realizzato in pietrame con la tecnica della cosiddetta "muratura a secco".

La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno è di circa m² 10.850,00 con andamento altimetrico leggermente acclive da ovest a est.

In tale appezzamento di terreno, dalle buone caratteristiche di fertilità, insistono alcuni



alberi di ulivo.

L'acqua per l'irrigazione viene emunta da un pozzo trivellato e distribuita con tubazioni in PE (polietilene) adagiati sul terreno.

All'interno della p.lla 2299 insistono due fabbricati, uno destinato a civile abitazione, la cui realizzazione risale a metà degli anni '70, ed un altro destinato a magazzino, la cui realizzazione risale al 2015; entrambi sono accessibili percorrendo, dal cancello d'ingresso, un breve tratto di stradella sterrata.

Il LOTTO A è rappresentato da un fabbricato ad un'elevazione fuori terra, avente pianta rettangolare regolare, copertura leggermente inclinata con pannelli grecati coibentati (tipo Isopan), struttura portante sia orizzontale che verticale con scatolari metallici a sezione quadrata e travi reticolari metalliche, pareti formate da pannelli coibentati Isopan e pavimento in battuto industriale.

L'immobile non ha caratteristiche di pregio; non presenta segni di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione.

A nord del magazzino è presente una veranda, aperta su due lati, avente la stessa copertura del magazzino.

Il fabbricato, il cui accesso avviene tramite due grandi aperture, è suddiviso nei seguenti ambienti: magazzino, servizi igienici con relativi spogliatoi, sgabuzzino, ufficio, ripostiglio (ricavato chiudendo una porzione di veranda e privo di infisso esterno a chiusura della grande apertura di accesso); tutti i sopraelencati ambienti hanno tutti un'altezza interna netta di ml 4,50.



Il LOTTO B è rappresentato da un fabbricato ad un'elevazione fuori terra, avente pianta rettangolare regolare, copertura con tetto a padiglione e sottostante solaio piano in latero-cemento (ad eccezione della copertura relativa al garage che è piana non praticabile), struttura portante in muratura, intonaco esterno del tipo civile al grezzo (privo di finitura), infissi esterni in alluminio anodizzato ed apposizione di grate in ferro, quale sistema di protezione, e di avvolgibili in plastica, quale sistema di oscuramento.

L'immobile non ha caratteristiche di pregio; non presenta segni di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione.

Ad est del garage è presente una veranda, aperta su tre lati, avente copertura inclinata realizzata con travi e tavolato in legno e sovrastante lamiera grecata. Tale veranda presenta un'altezza interna netta media di m 2.80 ed è priva di pavimentazione.

Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno-cucina, servizio igienico, n° 3 camere da letto ed annesso garage.

Tutti i sopraelencati ambienti, ad eccezione del garage, presentano un'altezza interna netta di m 3.00, pavimentazione con piastrelle di ceramica, così come quella del rivestimento del servizio igienico. La parte relativa all'ingresso dal vano ingresso-soggiorno-cucina presenta altezza interna di m 3.25.

Il servizio igienico risulta essere composto da quattro pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta esterna, bidet e piatto doccia) in ceramica di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta tinteggiatura di diversi colori.



Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento ad eccezione di un condizionatore a split posto nel vano ingresso-soggiorno-cucina.

Al garage si accede esternamente dal fabbricato a mezzo di un'ampia apertura dotata di infisso in lamierino zincato a doppio battente. Esso ha un'altezza interna di ml 2.80 e si trova al grezzo, privo cioè di pavimentazione e di intonaco.

LOTTE C e D:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti C e D, è costituito da due appezzamenti di terreno, limitrofi fra loro, aventi entrambi forma rettangolare pressoché regolare, siti in c.da Carrata, tenere di Pachino, a pochissime decine di metri dai precedenti lotti A e B. Infatti i due lotti sono separati solamente dallo stacco di terreno individuato dalla particella 554 del fg. 19, di proprietà di altra ditta.

L'intero lotto risulta recintato solamente sul confine ovest (lato strada) con un muretto realizzato in pietrame con la tecnica della cosiddetta "muratura a secco".

La superficie complessiva dei due appezzamenti di terreno è di circa m² 8.800,00 con andamento altimetrico fortemente acclive da ovest a est.

In tale appezzamento di terreno, dalle discrete caratteristiche di fertilità, allo stato, non è presente alcun tipo di coltura.

L'acqua per l'irrigazione viene emunta presumibilmente da un pozzo trivellato e distribuita con tubazioni in PE (polietilene) adagiati sul terreno (cfr. *Allegato 3_ documentazione fotografica, lotti C e D*).

risposta al quesito III: stato di possesso dei beni.

Da quanto si è potuto riscontrare durante i sopralluoghi del e da quanto dichiarato dalla



parte debitrice, entrambi i lotti oggetto della presente procedura esecutiva sono coltivati ed utilizzati dal signor [REDACTED] parte debitrice, nonché dalla sua famiglia. Relativamente al lotto A' (magazzino), questo risulta dato in locazione, in data 28/10/2018, alla [REDACTED]

Tale contratto ha durata ventennale ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Noto, il 22/11/2018 al n° 001455 serie 3T (cfr. Allegato 4_copia contratto di locazione, lotto A').

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal quesito per l'immobile della presente procedura esecutiva.

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

LOTTE A, A' e B:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti A, A' e B, appartiene ai signori:

- [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2;
- [REDACTED] moglie della parte debitrice, [REDACTED] per la quota di 1/2.

Ad entrambi è pervenuto per atto di vendita dell'8/11/2001, Notaio Giovanni Ali da Pachino, trascritto a Siracusa il 19/12/2001 ai nn. 19356/15283 da potere dei signori [REDACTED], per 1/2 d'usufrutto, [REDACTED] per 1/2 d'usufrutto, e [REDACTED]



il 02/12/1987 per la nuda proprietà.

Ai signori [REDACTED] per l'usufrutto ed in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] e [REDACTED] per la nuda proprietà, è pervenuto per atto di compravendita del 29/10/1990, Notaio Giovanni Ali da Pachino, trascritto a Siracusa il 07/11/1990 ai nn. 18762/14521 da potere dei signori [REDACTED]

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/2005, Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, iscritta a Siracusa il 06/12/2005 ai nn. 30700/10065 a favore del Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, contro i signori [REDACTED] parte debitrice, e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/07/2010, Tribunale di Avola, iscritta a Siracusa il 10/09/2010 ai nn. 19925/3928 a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2.
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 19/03/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 20/04/2012 ai nn. 7443/5901 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro il signor [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2.
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 30/10/2014,



Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 18/11/2014 ai nn. 18271/13042 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro il signor [REDACTED], parte debitrice, e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2;

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 28/11/2017, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 19/02/2018 ai nn. 2498/1806 a favore della Unicredit S.p.A., con sede in Roma, contro il signor [REDACTED] parte debitrice, e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2; (cfr. allegato 5_copie visure Conservatoria dei RR.II., Lotti A e B).

LOTTE C e D:

Il bene oggetto della presente procedura, costituente i lotti B e C, appartiene ai signori:

- [REDACTED] parte debitrice, per la quota di 1/2;
- [REDACTED], moglie della parte debitrice, [REDACTED] per la quota di 1/2.

Ad entrambi è pervenuto per atto di vendita del 28/09/2006, Notaio Nicola Guarino da Pachino, trascritto a Siracusa il 30/09/2006 ai nn. 25901/14509 da potere dei signori:

[REDACTED] per la quota di 8/24;

[REDACTED] per la quota di 1/24;

[REDACTED] per la quota di 1/24;

[REDACTED] per la quota di 13/24;

[REDACTED] per la quota di 1/24.

Alla signora [REDACTED] per la quota di 2/24, ed ai signori [REDACTED]



_____ per la quota di 1/24 ciascuno, è pervenuto per successione al rispettivo marito, padre e nonno _____ e deceduto il 07/07/2005 den. N. 31 vol. 1175, trascritta a Siracusa il 01/04/2006 ai nn. 9482/4757 (successione erroneamente fatta per la quota di 12/24 anziché di 6/24).

Al signor _____, in regime di comunione legale dei beni con la signora _____ e per la quota di 12/24, ed al signor _____, per la quota di 12/24, è pervenuto per atto di vendita del 19/11/1986, Notaio Giovanni Ali da Pachino, trascritto a Siracusa il 17/12/1986 ai nn. 17639/13654 da potere dei signori _____

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/07/2010, Tribunale di Avola, iscritta a Siracusa il 10/09/2010 ai nn. 19925/3928 a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede in Siena, contro _____ parte debitrice, per la quota di 1/2;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 15/04/2010, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 04/06/2010 ai nn. 13369/9015 a favore di _____ con sede in Ragusa, contro la signora _____ per la quota di 1/2;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 19/03/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 20/04/2012 ai nn. 7443/5901 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro il signor _____



██████████ parte debitrice, per la quota di 1/2.

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 11/02/2019, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 07/03/2019 ai nn. 4545/3709 a favore della ██████████ con sede in Comiso, contro il signor ██████████ parte debitrice, e ██████████ ciascuno per la quota di 1/2 (cfr. allegato 5_copie visure Conservatoria dei RR.II., Lotti C e D).

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

I terreni costituenti la presente procedura ricadono in zona E (comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino.

REGOLARITÀ EDILIZIA.

I lotti A, C e D (terreni), non essendovi presente all'interno manufatto edilizio alcuno, non necessitano di alcuna autorizzazione o concessione amministrativa edificatoria.

Per il fabbricato costituente il lotto B è stata presentata domanda del 25/06/1987 per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85.

Il costo per ottenere il rilascio della C.E. ai sensi della L. 47/85, a seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, settore Condono Edilizio, è pari a circa € 2.000,00, e deriva dalla somma delle seguenti voci:

- Autorizzazione allo scarico (€ 80.00 + 51.65)	€	131,65
- spese per diritti di segreteria	€	262,00
- spese di registrazione e marche	€	562,40



- tecnico di fiducia € 1.000,00.

Il fabbricato costituente il lotto A' è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 58/2014 e di successiva Autorizzazione Edilizia n° 11/2015 rilasciata il 09/04/2015 ai signori [REDACTED] (cfr. allegato 6_copia Autorizzazione Edilizia n° 11/2015, Lotto A).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato costituente il lotto A' è dotato di Permesso di Agibilità rilasciato il 11/09/2015 ai signori [REDACTED] (cfr. allegato 7_copia Permesso di Agibilità n° 11/2015, Lotto A).

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Dalla disamina dei documenti e tenendo conto di quanto si è potuto rilevare in fase di sopralluogo, la planimetria rilevata del fabbricato costituente il lotto A' non risulta conforme né a quella depositata presso l'Agencia del Territorio, né a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino ed allegata alla domanda per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85. Infatti la planimetria dello stato di fatto dei luoghi presenta una stanza in meno (ripostiglio a sud) rispetto alla documentazione in atti.

Anche quella costituente il lotto B non risulta conforme poiché presenta una diversa partizione interna e la creazione di una nuova apertura esterna (cfr. allegato 1_planimetrie catastali lotto A' e B e allegato 2_planimetria dello stato di fatto lotto B).

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Per i lotti A, C e D, trattandosi esclusivamente di terreni, non occorre procedere alla



redazione della certificazione energetica (A.P.E.).

Per il lotto A', trattandosi di magazzino, non è necessario procedere alla redazione della certificazione energetica (A.P.E.) ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n° 192.

Relativamente al lotto B, poiché esso non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, la sottoscritta ha provveduto alla redazione della certificazione energetica relativa.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, il fabbricato costituente il lotto B risulta appartenere alla classe energetica "E" (cfr. allegato 8_ Attestato di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: *valutazione del lotto.*

risposta al quesito IX. a: *calcolo superfici.*

La superficie commerciale complessiva del LOTTO A (terreno) è pari a circa m² 10.850,00

(cfr. Allegato 3_ documentazione fotografica);

La superficie commerciale complessiva del LOTTO A' (magazzino), comprendente la superficie equivalente¹ della veranda coperta, è pari a circa m² 265,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr. Allegato 3_ documentazione fotografica):

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



LOTTO A'		mq
MAGAZZINO		189,42
SPOGLIATOIO UOMINI		2,31
SERVIZIO IGIENICO UOMINI		3,00
SPOGLIATOIO DONNE		2,31
SERVIZIO IGIENICO DONNE		3,00
SGABUZZINO		9,90
UFFICIO		16,45
RIPOSTIGLIO		13,50
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		11,99
	SUPERFICIE LORDA	251,88
VERANDA		72,26
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+47,26*10%)	12,23
	TOT. SUP. COMMERCIALE (251,88+12,23)	264,11

La superficie commerciale complessiva del LOTTO B (fabbricato adibito a civile abitazione), comprendente la superficie equivalente della veranda, è pari a circa m² 120,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr. Allegato 2_planimetria dello stato di fatto del lotto B e Allegato 3_documentazione fotografica, lotti A, A' e B):

LOTTO B.		mq
INGRESSO / SOGGIRONO / CUCINA		36,44
CAMERA 1		12,90
CAMERA 2		12,90
CAMERA 3		13,70
SERVIZIO IGIENICO		2,95
GARAGE		20,20
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		11,89
	SUPERFICIE LORDA	110,98
VERANDA COPERTA		32,00
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+7,00*10%)	8,20
	TOT. SUP. COMMERCIALE (110,98+8,20)	119,18

La superficie commerciale complessiva dei LOTTI C E D (terreni) è pari a m² 8.800,00 (cfr. Allegato 3_documentazione fotografica).



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

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli appezzamenti di terreno si sono effettuati due tipi di stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per terreni con analoghe caratteristiche e condizioni agronomiche (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito internet Immobiliare.it).

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

risposta al quesito IX. c: stima del bene.*PREMESSO.*

Poiché NON È CONVENIENTE ED AGEVOLE SUDDIVIDERE IL BENE PIGNORATO nei quattro lotti A, A', B, C e D, la loro stima sarà effettuata accorpendo tra di loro i lotti A, A' e B (terreno + fabbricato + magazzino) ed il lotto C con D (terreni limitrofi).

CRITERI DI STIMA.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dei lotti A, A' e B (terreno + fabbricato + magazzino) si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

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



Per la valutazione degli appezzamenti di terreno costituenti il lotto C e D si è fatto riferimento solamente al prezzo di mercato corrente nella zona in quanto non è possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino per terreni similari, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

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

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

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

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

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

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V = R/r = "Z" \div 0,04$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.



Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissa il canone anticipato mensile di € 900,00, al netto delle tasse.

Pertanto si avrà “canone anticipato mensile” x 12 mesi = “reddito netto annuo”.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 15% (IMU), otterremo il “canone al netto delle imposte” che per i 12 mesi ci darà il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3,5% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

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

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 900,00	€ 765,00	€ 9.180,00	3,5%	10%
				Valore V' € 236.057,14

VALORE DI MERCATO.

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

Utilizzando il metodo sopra descritto, i valori di mercato al m² risultano essere i



seguenti:

		Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
LOTTI A e B	TERRENO	10850,00	€ 3,20	€ 34.720,00
	FABBRICATO	125,00	€ 600,00	€ 75.000,00
	MAGAZZINO	265,00	€ 350,00	€ 92.750,00
				€ 202.470,00
LOTTI C e D		8800,00	€ 1,60	€ 14.080,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'	Valore V"	÷	VALORE
LOTTI A e B	€ 236.000,00	+ € 202.470,00	2	€ 219.235,00
LOTTI C e D		€ 14.000,00		€ 14.000,00

VALORE FINALE.

Dal valore del lotto A, A' e B (terreno + fabbricato + magazzino) dobbiamo sottrarre le spese per ottenere il rilascio della C.E. in sanatoria, pari ad € 2.000,00, e poiché oggetto di pignoramento è solamente la quota pari a 1/2 sia del bene costituente il Lotto A, A' e B, sia di quello costituente il Lotto C e D, si hanno i seguenti valori arrotondati:

valore di 1/2 del **LOTTO A, A' e B € 108.500,00**

valore di 1/2 del **LOTTO B e C € 7.000,00.**

risposta al quesito X: quota indivisa.

Nel caso in esame, i terreni in oggetto sono da valutare nella quota indivisa di 1/2.

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

I terreni del presente pignoramento sono da valutare nella loro piena proprietà in base alle quote di propria spettanza.

risposta al quesito XII: *riepilogo estimativo.*

LOTTE A, A' e B: QUOTA PARI A 1/2 DEL TERRENO, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino fg. 19, p.lla 2299 (ex p.lla 555), qualità vigneto, classe 3, ettari 1.07.66, reddito dominicale € 97,30, reddito agrario € 38,92. All'interno di tale terreno, non più coltivato a vigneto, insiste un **FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**, ricoprente complessivamente una superficie di circa 115,00 m², censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1698, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 418,33, piano terra. Sempre all'interno della p.lla 2299 insiste anche un **FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO**, ricoprente complessivamente una superficie di circa 265,00 m², censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 2300 (ex p.lla 555), cat. C/2, classe 1, consistenza m² 218, superficie catastale m² 260, rendita € 472,87, piano terra.

Il lotto A' è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 58/2014 e di successiva Autorizzazione Edilizia n° 11/2015 rilasciata il 09/04/2015.

Per il lotto B è stata presentata domanda del 25/06/1987 per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85.

Il valore venale di mercato attualmente, decurtato delle spese per ottenere il rilascio della C.E. in sanatoria del lotto B e riferito solamente alla quota indivisa di 1/2, è di € **108.500,00** (euro centoottomilacinquecento/00).



LOTTE B e C: QUOTA PARI A 1/2 DEL TERRENO, sito a Pachino in c/da Carrata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 737, qualità seminativo, classe 3, are 53.00, reddito dominicale € 17,79, reddito agrario € 5,47; 1/2 indiviso del terreno, sito a Pachino in c/da Cavizzi, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al fg. 19, p.lla 1301, qualità vigneto, classe 3, are 34.90, reddito dominicale € 31,54, reddito agrario € 12,62.

Tenuto conto che l'appezzamento di terreno non è più coltivato a vigneto, il valore venale di mercato attualmente, riferito solamente alla quota di 1/2, è di **€ 7.000,00** (euro settemila/00).

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

Alla presente si allegano per farne parte integrante:

- allegato 1_ estratto di mappa, planimetrie catastali (lotti A' e B) e visure storiche;
- allegato 2_ planimetria lotto B;
- allegato 3_ documentazione fotografica;
- allegato 4_ copia contratto di locazione, lotto A';
- allegato 5_ copia visure Conservatoria dei RR.II;
- allegato 6_ copia Autorizzazione Edilizia n° 11/2015 lotto A';
- allegato 7_ copia Permesso di Agibilità del 11/09/2015 lotto A';
- cfr. allegato 8_ Attestato di Prestazione Energetica lotto B.

Altresì si allegano:



- doc. A_verbale di sopralluogo;
- parcella delle spese e competenze tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

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

Noto, 14 febbraio 2020

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

