

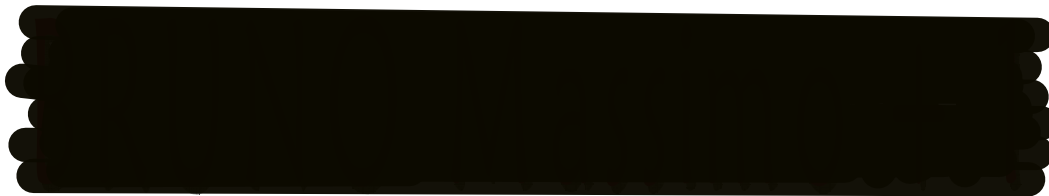
TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

III^a INTEGRAZIONE

MPS GESTIONE CRDITI S.P.A.

CONTRO



N° 172/2010+161/2012+151/2024 R.E.I.

II GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 29 settembre 2024

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



Sommario

RISPOSTA AL QUESITO I: esatta individuazione dei beni pignorati.	7
RISPOSTA AL QUESITO II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.	10
RISPOSTA AL QUESITO III: stato di possesso dei beni.	15
RISPOSTA AL QUESITO IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	15
RISPOSTA AL QUESITO V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.....	15
RISPOSTA AL QUESITO VI: regolarità edilizia e urbanistica.	19
RISPOSTA AL QUESITO VII: irregolarità urbanistiche.	21
RISPOSTA AL QUESITO VIII: attestazione di prestazione energetica.	23
RISPOSTA AL QUESITO IX: valutazione del lotto.	23
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	23
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.....	25
risposta al quesito IX. c: stima del bene.....	25
RISPOSTA AL QUESITO X: quota indivisa.	29
RISPOSTA AL QUESITO XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.....	29
RISPOSTA AL QUESITO XII: riepilogo estimativo.	29



TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. [REDACTED]

[REDACTED] N° 172/2010+161/2012+151/2024 R.E.I.

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.**PREMESSA.**

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

Con ordinanza del 19 aprile 2022, 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 ai nn° 172/2010+161/2012+151/2024 R.E.I., promossa da:

[REDACTED] in persona del sig. [REDACTED] nella qualità di appresentante legale pro-tempore, elettivamente domiciliata in Pachino, via Cavour n° 38, presso lo studio dell'av. Antonino Campisi (antonino.campisi@avvocatisiracusa.legalmail.it) che la rappresenta e difende;

[REDACTED] MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. (P.I.: 01079950521), con sede in Siena in Piazza Salimbeni n° 3, in persona del sig. [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 (igino.larocca@avvocatisiracusa.legalmail.it) che la rappresenta e difende;

MAUI SPV S.r.l. (P.I.: 05254070260), con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n° 1, in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Milano, p.zza Armando Diaz n° 25, rappresentata e difesa dagli avv.ti Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi (rcalabresi@pec.slcg.it) (elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it);

contro i signori:

- [REDACTED] 3
[REDACTED] non costituita nella presente procedura esecutiva;
- [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Siracusa, viale Santa Panagia n° 136/L, presso lo studio dell'avv. Cosentino Nino Giuseppe (ninogiuseppe.consentino@avvocatisiracusa.legalmail.it) che lo rappresenta e difende.

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere alle domande formulate dai creditori e dal custode concernenti la: ***"RIDETERMINAZIONE DELLA STIMA DEI LOTTI PER INTERO CON INCLUSIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA."***



Al fine di espletare il proprio mandato, la sottoscritta, dopo aver preso accordi telefonici con la parte debitrice si recava il giorno 19 dicembre 2023, alle ore 09:00, sui luoghi oggetto di accertamento, esattamente in c.da Carrata, tenere di Pachino.

Ivi giunta, alla presenza del signor [REDACTED], 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.

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.

4

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:** piena proprietà dell'appezzamento di 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:** piena proprietà 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:** piena proprietà 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:** piena proprietà dell'appezzamento di 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:** piena proprietà dell'appezzamento di 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, catastalmente, 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'.

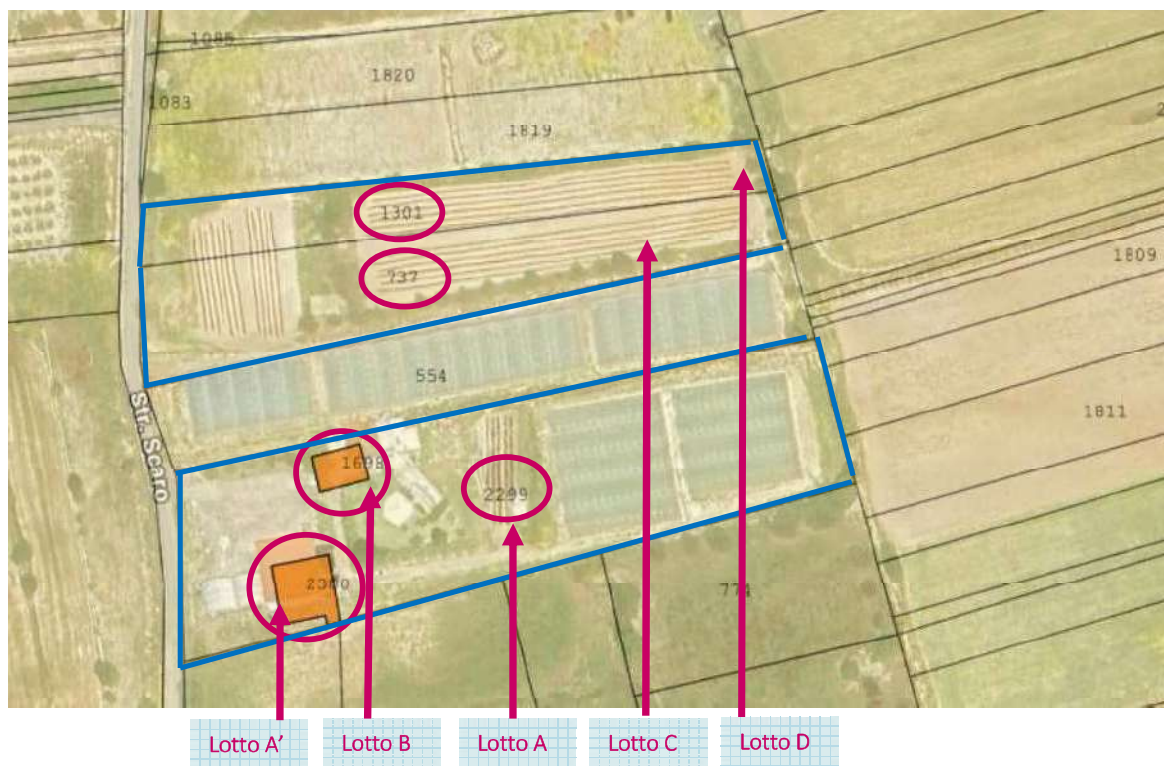
A seguire si riportano un'immagine estrapolata da Google Earth del 24/04/2023 con evidenziata la posizione complessiva degli appezzamenti di terreno costituenti la seguente procedura ed un'immagine catastale con evidenziate con contorno in azzurro le singole particelle costituenti la presente procedura.





Lotti A, A', B. Lotti C, D.





RISPOSTA AL QUESITO II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.

LOTTE 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 zona 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 ulteriori 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 ditte terze, 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, comprensiva dei fabbricati, è di circa m² 11.000,00 con andamento altimetrico leggermente acclive da ovest a est.

In tale appezzamento di terreno, dalle buone caratteristiche agronomiche, insistono alcuni alberi di ulivo; inoltre sono presenti due serre aventi struttura metallica e copertura in plastica ricoprenti, complessivamente, una superficie di circa m² 2.600,00.

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

Il pozzo trivellato da cui viene emunta l'acqua per l'irrigazione ricade all'interno p.lla 2299; a seguito di ricerche è emerso che detto pozzo trivellato non risulta dichiarato.

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.



Oltre al fabbricato adibito a civile abitazione, all'interno della particella 2299 insiste una piscina interrata, realizzata in conglomerato cementizio armato e finitura con mattonelle in ceramica di colore azzurro, avente dimensioni m 10,50x4,15, posta a sud del fabbricato e distante da esso pochi metri. L'area adiacente la piscina è pavimentata con la tecnica dell'*opus incertum* ed attornata da palmizi

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 un'altezza interna netta di ml 4,50 (cfr. Allegato 3_documentazione fotografica, lotti A e A').

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 con apposizione di tinteggiatura di colore giallo ocra, ma solamente in corrispondenza dei prospetti sud ed ovest, infissi esterni in lamierino ed apposizione di grate in ferro (solamente gli infissi posti sul prospetto nord), 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 discrete 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 ml 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 apposizione di tinteggiatura di vari colori



nei diversi ambienti.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento ad eccezione di un condizionatore a split collocato 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 (cfr. *Allegato 2_planimetria immobile lotto B e Allegato 3_documentazione fotografica, lotto B*).

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 agronomiche non è presente, allo stato, 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 eseguiti e da quanto dichiarato dal signor [REDACTED] parte debitrice, entrambi i lotti oggetto della presente procedura esecutiva sono coltivati ed utilizzati dai signori [REDACTED] [REDACTED] entrambi parte debitrice, unitamente al proprio nucleo familiare.

Relativamente al lotto A' (magazzino), a seguito di provvedimento autorizzativo del G.E. del 27/06/2023, esso risulta dato in locazione, in data 07/07/2023, a favore della procedura al signor [REDACTED]

Tale contratto ha durata triennale (scadenza 06/07/2026) ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Noto, il 13/07/2023 al n° 001051 serie 3T (cfr. Allegato 4_copia contratto di locazione di tutti i lotti).

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



- ██████████ 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 ██████████ parte debitrice, e ██████████ ciascuno per la quota di 1/2;
 - Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 28/11/2017, Ufficiale Giudiziano 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 ██████████ parte debitrice, e ██████████ ciascuno per la quota di 1/2 e relativamente ai lotti A' e B (cfr. allegato 6_copie visure Conservatoria dei RR.II., Lotti A, A' e B).

Relativamente al solo lotto A' (magazzino), esso è gravato anche dalla seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 19/03/2024, Ufficiale Giudiziano del Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 10/05/2024 ai nn. 8878/7114 a favore della Maui SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro i signori ██████████ ciascuno per la quota di 1/2 (cfr. allegato 6_copie visure Conservatoria dei RR.II., Lotto A).

LOTTE C e D:

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

- ██████████ 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 (cfr. allegato 7_copia atto di vendita Notaio Guarino):

[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]

[redacted] per la quota di 1/24 ciascuno, è pervenuto per 18

successione al rispettivo manto, padre e nonno [redacted]

[redacted] 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 [redacted] in regime di comunione legale dei beni con la signora [redacted]

[redacted] e per la quota di 12/24, ed al signor [redacted] 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 [redacted]

[redacted]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] contro la signora [REDACTED] 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 11/02/2019, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 07/03/2019 ai nn. 4545/3709 a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 (cfr. allegato 6_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 quindi di alcuna autorizzazione o concessione amministrativa edificatoria. Per il fabbricato costituente il lotto B è stata presentata istanza 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. DEL LOTTO B 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 € 2.200,00, 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	€ 1.200,00.

20

Il fabbricato costituente il lotto A' (magazzino) 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 8_copia Autorizzazione Edilizia n° 11/2015, Lotto A).

Inoltre, il signor [REDACTED] ha presentato in data 26/02/2019 una SCIA, prot. n° 6325 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli. Esaminando le tavole grafiche allegate alla prefata SCIA, il signor [REDACTED] ha anche eliminato la difformità riscontrata



nella precedente relazione (cfr. allegato 9_domanda SCIA ed elaborati grafici, immobile ad uso magazzino).

Pertanto, ad oggi, l'immobile ad uso magazzino risulta perfettamente conforme alla SCIA presentata il 26/02/2019, prot. n° 6325.

Bisogna, tuttavia, procedere alla presentazione della nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato costituente il lotto A' (magazzino) è PROVVISTO ANCHE DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ rilasciato il 02/09/2019, pratica edilizia n° 46/2019 (cfr. allegato 10_Certificato di Agibilità, lotto A).

RISPOSTA AL QUESITO VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, Urbanistica - Condono Edilizio e tenendo conto di quanto si è potuto rilevare in fase di sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità:

- la planimetria costituente il lotto B non risulta conforme né a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio catastale né a quella allegata al progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino a corredo dell'istanza atta ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85. Essa infatti presenta una diversa partizione interna degli ambienti, la creazione di una nuova apertura esterna e la realizzazione della piscina natatoria (cfr. allegato 1_planimetria catastale lotto B e allegato 2_planimetria dello stato di fatto lotto B).



- La piscina non è provvista di alcun atto amministrativo che ne attesti la regolarità urbanistica. Tuttavia è suscettibile di “sanatoria” presentando all’ufficio competente una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per realizzazione piscina. Inoltre, è emerso che la piscina non è mai stata dichiarata al catasto. Al fine di regolarizzare catastalmente detta piscina, bisognerebbe riaccatastrare l’abitazione in una categoria superiore inserendo anche la piscina.
- Il pozzo trivellato da cui viene emunta l’acqua per l’irrigazione, ricadente all’interno p.lla 2299, a seguito di apposite ricerche è emerso che non risulta dichiarato. [LE SPESE NECESSARIE AL FINE DI OTTENERE REGOLARE AUTORIZZAZIONE PER IL POZZO](#) da parte del Genio Civile di Siracusa [AMMONTANO A CIRCA € 4.000,00.](#)

[IL COSTO PER “SANARE” URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE LE DIFFORMITÀ RILEVATE NEL LOTTO B](#)
[AMMONTA A CIRCA € 5.000,00.](#)

22

Cifra ottenuta dalle seguenti voci:

▪ oblazione ¹ (importo lavori circa € 18.000,00)	€ 1.800,00
▪ oneri ²	€ 900,00
▪ diritti di istruttoria	€ 120,00
▪ marca da bollo	€ 16,00
▪ presentazione nuova planimetria tramite procedura docfa	€ 50,00
▪ professionista abilitato	€ 2.000,00.

¹ Se l’importo dei lavori è inferiore a € 516,00, l’oblazione sarà pari a € 516,00; se l’importo lavori delle opere abusive è superiore a € 516,00, l’oblazione sarà pari al doppio del 5% dell’importo lavori complessivo.

² Gli oneri sono pari al 5% dell’importo lavori delle opere abusivamente realizzate.



Si fa presente che, al fine di sanare gli abusi edilizi sopra evidenziati, bisogna prima ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria presentata il 25/06/1987 ai sensi della Legge n. 47/85, così come peraltro esposto nella risposta di cui al quesito VI della precedente relazione di stima.

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 11_ 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 11.000,00;

La superficie commerciale complessiva del LOTTO A' (magazzino), comprendente la



superficie equivalente³ 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):

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):



³ 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 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	<u>110,98</u>
VERANDA COPERTA		<u>32,00</u>
	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 accorpando 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 simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

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

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

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = \text{€} "Z"$$

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

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissa il canone anticipato mensile di € 1.000,00, 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 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
€ 1.000,00	€ 850,00	€ 10.200,00	3,5%	10%
				Valore V' € 262.285,71



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, A' e B	TERRENO	11000,00	€ 4,00	€ 44.000,00
	FABBRICATO	125,00	€ 700,00	€ 87.500,00
	MAGAZZINO	265,00	€ 400,00	€ 106.000,00
				€ 237.500,00
LOTTI C e D		8800,00	€ 1,80	€ 15.840,00

28

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, A' e B	€ 262.285,71	+	€ 237.500,00	2	€ 249.892,86
LOTTI C e D			€ 15.840,00		€ 15.840,00



VALORE FINALE.

Dal valore del lotto A, A' e B (terreno + fabbricato + magazzino) dobbiamo sottrarre le seguenti spese:

- € 2.200,00 per ottenere il rilascio della C.E. in sanatoria;
- € 4.000,00 per ottenere regolare autorizzazione per il pozzo da parte del Genio Civile di Siracusa;
- € 5.000,00 per "sanare" urbanisticamente e catastalmente le difformità rilevate nel lotto B.

Pertanto, si hanno i seguenti valori arrotondati:

LOTTO A, A' e B € 238.700,00

LOTTO B e C € 15.800,00.

RISPOSTA AL QUESITO X: quota indivisa.

29

Nel caso in esame, i terreni in oggetto sono da valutare nella loro interezza.

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 alla quota di spettanza a ciascun debitore.

RISPOSTA AL QUESITO XII: riepilogo estimativo.

LOTTE A, A' e B: PIENA PROPRIETÀ 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 I, 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 I, 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 istanza 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, per l'autorizzazione per il pozzo da parte del Genio Civile di Siracusa e per "sanare" urbanisticamente e catastalmente le difformità rilevate nel lotto B, è di € 238.700,00 (euro duecentotrentottomilasettecento/00).

LOTTE B e C: PIENA PROPRIETÀ 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, e 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, è di € 15.800,00 (euro quindicimilaottocento/00).

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



Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole, inoltra la presente alle parti al fine di concedere la formulazione di eventuali osservazioni da trasmettere alla medesima (cfr. *doc.A_lettera trasmissione CTU con ricevuta di consegna*).

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;
- allegato 5_copia atto di vendita Notaio Ali;
- allegato 6_copia visure Conservatoria dei RR.II;
- allegato 7_copia atto di vendita Notaio Guarino;
- allegato 8_copia Autorizzazione Edilizia n° 11/2015 lotto A';
- allegato 9_domanda SCIA ed elaborati grafici, lotto A';
- allegato 10_copia Certificato di Agibilità del 02/09/2019 lotto A';
- allegato 11_ Attestato di Prestazione Energetica lotto B.

Altresì si allegano:

- *doc.A_lettera trasmissione CTU con ricevuta di consegna*;
- fattura spese visurista;
- ricevuta spese rilascio copia atto di vendita;
- parcella delle spese e competenze tecniche con 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, 6 settembre 2024

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

