

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 202/2013, G.E. Dott.ssa CHIARA SALAMONE

promossa da

**Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Società Cooperativa a.r.l.**

contro



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Premessa

Con giuramento prestato innanzi al Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Concita Cultrera, in data 30/01/2014, il sottoscritto Ing. Giuseppe Campo nato a Toronto (Canada) il 09/11/1966, con studio Tecnico in Pachino (SR), Via Francesco Ferrucci n° 109, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati, siti nel comune di Pachin, Portopalo di Capo Passero e nel comune di Noto [vedi allegato 1] e precisamente, con riferimento alla nota dell'avvocato Ettore Rizza:

1. **Immobile composto da un capannone prefabbricato** eretto ad un solo piano fuori terra, con terreno circostante di pertinenza del capannone, dell'estensione di mq. 3.300 circa, sito in territorio di Pachino Contrada Cozzo Grillo distinto in Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 21, particella 663, Cat. D/7 e il terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio n° 21, part.IIa 961, vigneto di cl 2, di are 33, centiare 00;
2. **Terreno** sito in Portopalo di Capo Passero, di are 09, centiare 64 censito al Catasto Terreni del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio n° 34. Part.IIe n° 753-47-519;

3. **Terreno** sito in Noto, contrada Marina-Costa Reitani dell'estensione di mq. 1832 con entrostante fabbricato ad un solo piano fuori terra, composto da vani cinque ed accessori, distinto in Catasto Terreni del comune di Noto al Foglio n° 411, part.IIa 1136, incolto produttivo, classe unica, superficie Ha 00.18.32; **Fabbricato** al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del comune di Noto contrada Marina-Costa Reitani al Foglio 411, Part.IIa 831, Cat A/7, cl. 1, vani 7, R.C. 506,13
4. **Immobile per civile abitazione** sito in Pachino via Ruggero settimo n° 73/A, composto da quattro vani ed accessori al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Pachino, al Foglio 10, Part.IIa 720, Sub 4, z.c.1, Cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 196,00; immobile per civile abitazione sito in Pachino via Ruggero settimo n° 73/A, composto da quattro vani ed accessori, al piano primo, da un vano copriscala ed annessa terrazza al secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Pachino, al Foglio 10, Part.IIa 720, Sub 5, z.c.1, Cat. A/3, cl. 3, vani 7,5, R.C. € 464,81;
5. **Immobile per civile abitazione** sito in Pachino, Contrada Puntorio, fabbricato a piano terra composto da cinque vani, accessori e veranda a pianterreno, confinante con demanio Marina, con proprietà tucitto e con proprietà Rosa o loro rispettivi aventi causa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio n° 33, particella 1073 z.c.1, cat. A/3, cl. 3 vani 5,5, R.C. € 340,86.

Dalla documentazione consultata direttamente in cancelleria, si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 202/2013, tendente al recupero di crediti originariamente vantati dalla Banca di Credito Cooperativo di Pachino, per **€ 870.324,81 (Euro ottocentomilatrecentoventiquattro/81)** oltre gli interessi di mora, al tasso convenzionale,

dal 18/01/2013 alla data dell'effettivo soddisfo ed alle spese di notifica e le successive occorrende.



Scopo della consulenza è la redazione di una perizia di stima relativa agli immobili pignorati di cui al procedimento anzidetto seguendo lo schema predisposto dal G.E.

### **1. Inizio delle operazioni peritali.**


L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti interessate, con raccomandate A.R. del 15/02/2014 n° 14622210066-8 alla ditta [REDACTED] con raccomandate A.R. del 15/02/2014 n° 14622210067-9 al Sig. [REDACTED] con raccomandate A.R. del 15/02/2014 n° 14622210068-0 al Sig. [REDACTED] con raccomandate A.R. del 15/02/2014 n° 14622210069-1 alla Sig.ra [REDACTED] con PEC del 14/02/2014 inviata all'Avv. Ettore Rizza, all'Avv. Gian Luca Laurenzi e all'Avv. Luigi Raimondo [Allegato 2] e iniziate il 26/02/2014, in presenza degli esecutati. Si è rilevato in tale circostanza l'assenza di nomina di consulenti tecnici di parte. In tale occasione, sono stati eseguiti i rilievi degli immobili oggetto d'esecuzione ed eseguito un dettagliato rilievo fotografico. [Allegato 8]

#### **Le indagini condotte**

- a. Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:
- esame degli atti del procedimento;
  - comunicazione inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A.R. ed a mezzo PEC, come sopra descritto;
  - verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
  - formazione dei lotti di vendita;
  - verifica e identificazione catastale degli immobili;

- acquisizione documentazione urbanistica del fabbricato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero; Ufficio Tecnico del Comune di Noto.
- ricognizioni e sopralluogo degli immobili costituenti i lotti di vendita, con relativo rilievo metrico e fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite, tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali, nonché verifica sullo stato di possesso del bene;
- b. accertamento della regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nelle richieste di Concessioni Edilizie e più precisamente: C.E. n° 147/89 per l'immobile sito in contrada Cozzo Grillo, adibito a capannone ad uso agricolo; C.E. in sanatoria n° 8/97 per l'immobile sito in contrada Marina – Costa Reitani; L.E. n° 705/74 per l'immobile sito in Pachino Via Ruggero Settimo n° 73/A, piano terra, distinto in Catasto al Foglio 10, part.IIa n° 720, Sub 4 e C.E. n° 106/93 per l'immobile sito in Pachino Via Ruggero Settimo n° 73/A piano primo, distinto in Catasto al Foglio 10, part.IIa n° 720, Sub 5;   

- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, Settore V- Urbanistica- Condonio Edilizio al fine di ottenere copia della pratica di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e 724/94;
- c. acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);



Tenuto conto di ciò, è possibile procedere alla formazione di sei di vendita, “**Lotto A**”, “**Lotto B**”, “**Lotto C**”, “**Lotto D**”, “**Lotto E**”, 

**LOTTO A:**

- Capannone prefabbricato con terreno circostante di mq. 3300 circa**, in Pachino (SR) C.da Cozzo Grillo, in Catasto Urbano al Foglio 21, particella n° 663, Cat. D/7, rendita € 4.494,21 e Catasto Terreni al Foglio n° 21 particella 961, Vigneto Classe 2, are 33, centiare 00, reddito dominicale € 52,83, reddito agrario € 13,63;

**LOTTO B:**

- Terreno** in Portopalo di Capo Passero (SR) C.da Mandrie Vecchie, in Catasto Terreni al Foglio n° 34,
- particella n° 753, Vigneto, classe 3 Superficie Ha 00.09.64, reddito dominicale € 8,71; reddito agrario € 3,49;
  - particella n° 47, seminativo, classe 4 Superficie Ha 00.27.83, reddito dominicale € 5,03; reddito agrario € 2,01;
  - n° 519, seminativo, classe 5 Superficie Ha 00.13.25, reddito dominicale € 2,05; reddito agrario € 0,68

**LOTTO C:**

- Terreno** in Noto, Contrada Marina-Costa Raitani (SR), in Catasto Terreni al Foglio n° 411, particella 1136, incolto produttivo, classe unica, Superficie Ha. 00.27.83, R.D. € 0,38, reddito agrario € 0,19;
- Fabbricato** in Noto Contrada Marina-Costa Raitani (SR), in Catasto Urbano al Foglio n° 411, Particella 831, piano terra, Cat. A/7, classe 1, vani 7,00; rendita catastale € 506,13




### **LOTTO D:**

- **Fabbricato** in Pachino (SR) Via Ruggero Settimo n° 73/A, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 720 Sub. 4 piano terra, Cat. A/4, classe 3, vani 5,5; rendita catastale € 196,00;

### **LOTTO E:**

- **Fabbricato** in Pachino (SR) Via Ruggero Settimo n° 73/A, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 720 Sub. 4 piano terra-1-2, Cat. A/3, classe 3, vani 7,5; rendita catastale € 464,81;



-   
  



### **3. Caratteristiche generali e inquadramento territoriale**

La zone ove ricadono i lotti di vendita sono da considerarsi sia urbane che extraurbane per il Comune di Pachino, limitatamente ai lotti di vendita **A**, ed **F**, Zona E, “verde agricolo” mentre Zona B, centro abitato, per i lotti di vendita **D** ed **E**;

La zona ove ricade il lotto di vendita **B**, è da considerarsi extraurbana per il Comune di Portopalo di Capo Passero, Zona E verde agricolo. In detta zona vi è presenza di case agricole sparse e di capannoni agricoli, vista la valenza della zona, inoltre detta zona è scarsamente dotata di opere di urbanizzazioni primarie – (solo strada di accesso) mentre è totalmente priva di opere di urbanizzazioni secondarie (scuole dell’obbligo, uffici comunali di quartiere);

La zona non risulta avere particolari pregi dal punto urbanistico e/o ambientale.





#### **4. Analisi del mercato immobiliare della zona**

Le considerazioni espone nel paragrafo precedente attestano, ai fini della stima una buona appetibilità nella compravendita immobiliare per i diversi tipi di lotti di vendita.

Si applicheranno nei singoli lotti di vendita i valori delle quotazioni immobiliari relativi alla tipologia d'immobile, terreno, casa, capannone ecc. ecc

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile attendibili e verificabili.

#### **5. La determinazione del valore di stima**

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in esame sono stati applicati i diversi criteri, tra i quali il criterio del "*valore commerciale*", quello in base al "*valore di capitalizzazione del reddito*" reale o potenziale del bene e quello "*per confronto diretto*", come meglio descritto nelle schede di valutazione riportate nei paragrafi successivi relativamente agli immobili oggetto di stima. Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati nell'ipotesi di compravendita o affitto, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, ovvero quelli applicabili in base al buon senso e all'esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene.

Nel seguito sarà riportata pertanto la relazione di stima relativa al singolo lotto, comprensiva della individuazione, descrizione e valutazione del corrispondente bene unitamente alla relativa documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso i competenti uffici.

**Lotto A: Capannone prefabbricato con terreno circostante di mq. 3.300 circa**, in Pachino (SR)

C.da Cozzo Grillo, in Catasto Urbano al Foglio 21, particella n° 663, Cat. D/7, rendita € 4.494,21 e Catasto Terreni al Foglio n° 21 particella 961, Vigneto Classe 2, are 33, centiare 00, reddito dominicale € 52,83, reddito agrario € 13,63. Confina ad Ovest con strada Provinciale, e negli altri tre lati, con proprietà [REDACTED]





$$\text{Reddito Netto} = R.N = (R.A.L. - S) = \quad R.N. = \quad \text{€ } 19.920,00;$$

$$\text{Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona,} \quad T = \quad \% \quad 3,5;$$

$$\text{Valore di capitalizzazione } V_c = R.N./T = 19.920,00/(3,5/100) = \quad \underline{\underline{V_c = \text{€ } 569.142,86;}}$$

### **Valutazione finale capannone prefabbricato**

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$$V = (V_{\text{com}} + V_c)/2 = \text{€ } (234.883,00 + 569.142,86)/2 = \quad V = \text{€ } 402.012,93;$$

$$\text{Deprezzamento } D = 5\% V \quad D = - \text{€ } 20.100,65$$

$$\underline{\underline{\text{Valore finale del capannone in c.t.}}} \quad \underline{\underline{= \text{€ } 381.912,28}}$$

### ***Superficie commerciale terreno circostante:***

$$\text{Superficie commerciale del terreno (part.lla 961 F. 21):} \quad St \quad \text{mq} \quad 3.300;$$

Prezzo unitario relativo nella zona per terreni con caratteristiche simili a quello in esame :

$$P \quad \text{€/mq} \quad 20,00;$$

$$\text{Valore commerciale} \quad St * P = V_{\text{com}} = \text{mq } 3.300 * \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 66.000,00$$

$$\text{Il valore commerciale dell'immobile è pari a:} \quad \underline{\underline{V_{\text{com}} = \text{€ } 66.000,00}}$$

### **b) Valutazione in base al criterio di capitalizzazione del reddito**

Considerando un fitto mensile per l'immobile oggetto d'esecuzione, pari ad € 100,00 (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona, per terreni agricoli):

$$\text{Fitto mensile: € } 100,00 * \text{mesi } 12, \text{ Reddito Lordo Annuo} \quad = R.A.L. \quad = \text{€ } 1.200,00;$$

$$\text{Spese, tasse, access. ecc.} = \quad S = 17\% * R.A.L. = \quad = \text{€ } 204,00;$$

$$\text{Reddito Netto} = R.N = (R.A.L. - S) = \quad R.N. = \quad \text{€ } 996,00;$$

$$\text{Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona,} \quad T = \quad \% \quad 3,0;$$

$$\text{Valore di capitalizzazione } V_c = R.N./T = 996,00/(3,0/100) = \quad \underline{\underline{V_c = \text{€ } 33.200,00;}}$$

### **c) Valutazione per confronto diretto**

Detta stima si basa sul confronto diretto di beni simili a quello oggetto di stima, venduti nella zona.

In detta zona, prettamente agricola, il costo di un tumulo di terreno (tumulo = unità di misura locale, corrispondente a mq. 1.744) ammonta ad € 18.000,00.

Rapportando i m.q del terreno in questione con l'unità di misura locale, si ha:

$$3.300/1.744 = 1,89 \text{ Tumuli};$$

$$\text{€/tumulo } 18.000,00 * 1,89 \text{ tumuli,} = \text{€ } 34.020,00$$

Il valore per confronto diretto  $V_{cd} = 34.020,00$

### **Valutazione finale**

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$$V_m = (V_{com} + V_c + V_{cd})/3 = \text{€ } (66.000,00,00 + 33.200,00 + 34.020,00)/3 = V = \text{€ } 44.406,66;$$

Il valore finale del Lotto A è uguale al valore del capannone + il valore del terreno di

$$\text{pertinenza} = \text{€ } (381.912,28 + 44.406,66) = \text{€ } 426.318,94$$

**Valore finale in c.t. del "Lotto A"** **= € 426.318,94**

**Lotto B: Terreno agricolo** sito in Portopalo di Capo Passero C.da Mandrie Vecchie, con ingresso dalla strada "Maucini", distinto in catasto terreni al F. 34, Particella 753, di mq. 964, censito come vigneto, Particella 47, di mq. 2.783, censito come seminativo, Particella 519, di mq. 1325, censito come seminativo.





Le tre particelle vengono incluse in un unico lotto di vendita, sia per attribuirne un'appetibilità rilevante che per motivi urbanistici ed infine per poter realizzare in esso un'attività edificatoria che se "commercialmente" diviso, non risulterebbe di facile realizzazione.

Detto immobile è pervenuto alla

mezzo di atto pubblico del 05/07/2002 in Notaio Dott. Filippo Morello, n° 19818 del repertorio.

La determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, gli importi riscontrati per le locazioni nella zona. Ai fini della stima la superficie del lotto ammonta a 5.072 m<sup>2</sup>.

Scheda di valutazione

a) **Valutazione in base al criterio del valore commerciale**

***Superficie commerciale:***

Superficie commerciale dei terreni (part.lla 753-47-519 F. 34):                      St      mq    5.072;

Prezzo unitario relativo nella zona per terreni con caratteristiche simili a quello in esame:

P    €/mq 7,00;

Valore commerciale                       $St * P = V_{com} = mq \ 5.072 * \text{€/mq } 7,00 = \text{€ } 35.504,00$

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:    **Vcom = € 35.504,00**

### **b) Valutazione in base al criterio di capitalizzazione del reddito**

Considerando un fitto mensile per l'immobile oggetto d'esecuzione, pari ad € 50,00 (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona, per terreni agricoli):

Fitto mensile: € 50,00 \* mesi 12, Reddito Lordo Annuo = R.A.L. = € 600,00;

Spese, tasse, access. ecc. =  $S = 17\% * R.A.L. =$  = € 102,00

Reddito Netto =  $R.N = (R.A.L. - S) =$  R.N. = € 498,00;

Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona,  $T =$  % 3,0;

Valore di capitalizzazione  $V_c = R.N./T = 498,00/(3,0/100) =$   **$V_c = € 16.600,00;$**

### **c) Valutazione per confronto diretto**

Detta stima si basa sul confronto diretto di beni simili a quello oggetto di stima, venduti nella zona.

In detta zona, prettamente agricola, il costo di un tumulo di terreno (tumulo = unità di misura locale, corrispondente a mq. 1.744) ammonta ad € 12.000,00.

Rapportando i m.q del terreno in questione con l'unità di misura locale, si ha:  $5.072/1.744 =$  2,91 Tumuli;

€/tumulo  $12.000,00 * 2,91$  tumuli, = € 34.920,00

Il valore per confronto diretto  **$V_{cd} = 34.920,00$**

### **Valutazione finale**

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$V_m = (V_{com} + V_c + V_{cd})/3 = € (35.504,00 + 16.600,00 + 34.920)/3 =$   $V = € 3.127,18;$

**Valore finale in c.t. del "Lotto B"**  **$= € 29.008,00$**

**Lotto C: Terreno** in Noto, Contrada Marina-Costa Raitani (SR), in Catasto Terreni al Foglio n° 411, particella 1136, incolto produttivo, classe unica, Superficie Ha. 00.27.83, R.D. € 0,38, reddito agrario € 0,19;

**Fabbricato** in Noto Contrada Marina-Costa Raitani (SR), in Catasto Urbano al Foglio n° 411, Particella 831, piano terra, Cat. A/7, classe 1, vani 7,00; rendita catastale € 506,13. Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] a mezzo di atto pubblico di divisione, del Dott. Giovanni Battista, del 03/04/2001 n° di repertorio 39135. Registrato presso l'U.R. di Noto al n° 332 del 23/04/2001 [Allegato 7].





Il fabbricato risulta realizzato abusivamente e con successiva richiesta di condono, già citata in premessa, risulta completato come da richiesta di condono edilizio, dotato di autorizzazione allo scarico ma risulta ancora sprovvisto del certificato di agibilità.

L'immobile si presenta bene, ed è dotato di ogni rifinitura ed accessorio, impianto elettrico ed idrico realizzati a norma, anche se sprovvisti di certificazione di cui al D.M. 37/08, l'impianto di scarico è realizzato a norma con regolare autorizzazione allo scarico, rilasciata dal competente Comune di Noto. Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottime sia all'interno che all'esterno.

L'unità immobiliare si compone di un'abitazione di tipo residenziale, ed è classificata come A/7, abitazione in villino.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile dei vani è di circa m. 2,80.

- *Strutture*: di fondazione, con cordolo in c.a. poggiante su roccia, copertura con solaio in latero cemento gettato in opera; tamponamenti in blocchi tufacei spessi cm. 24,00.
- *Intonaci/finiture interne del fabbricato*: intonaco a tre mani con finitura in tonachina colorata;
- *Pavimentazione*: ceramica;

- *Infissi esterni*: alluminio anodizzato.
- *Infissi interni*: legno
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.
- *Spazi e sistemazioni esterne*: area esterna suddivisa in aree pedonali e carrabili lastricate in cemento, ed aree destinate a giardino.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: ottimo.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e dalle sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata un'ulteriore istanza di condono.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a **1.375,00 €/m<sup>2</sup>**, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona extraurbana di Noto area agricola edificata, e ricerche di mercato).

La determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, gli importi riscontrati per le locazioni nella zona.

Ai fini della stima la superficie commerciale lorda ammonta a 178.88 m<sup>2</sup> così computata:

- Superficie coperta:                   circa 178,88 m<sup>2</sup> coperti;
- Superficie lorda residenz.       circa 144.68 m<sup>2</sup> coperti;
- Superficie lorda non resid.:     circa 34,20 m<sup>2</sup> coperti;
- Superficie commerciale =       m<sup>2</sup> [144.68 + (34,20\*0,5)]= m<sup>2</sup> 161,78

Scheda di valutazione

**a) Valutazione in base al criterio del valore commerciale**

**Superficie commerciale:**

Superficie commerciale del fabbricato (part.IIa 831 F. 411): St mq 161,78;

Prezzo unitario relativo nella zona per immobili con caratteristiche

simili a quello in esame : P €/mq 1.350,00;

Valore di commerciale  $St * P = V_{com} = mq 161,78 * €/mq 1.350,00 = € 218.403,00$

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: **Vcom = € 218.403,00**

**b) Valutazione in base al criterio di capitalizzazione del reddito**

Considerando che gli immobili come quello in perizia si affittano stagionalmente e che i canoni commerciali d'affitto si aggirano intorno ad € 2.000,00 per il mese di giugno, € 2.500,00 per il mese di luglio ed € 3.500,00 per il mese d'agosto. Ripartendo dette somme nei 12 mesi dell'anno ricaviamo un fitto mensile per l'immobile oggetto d'esecuzione, pari ad € 666,66 (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona Noto area extraurbana, zona d'espansione costiera edificata) , per immobili adibiti a civile abitazione:

Fitto mensile: € 666,66 \* mesi 12, Reddito Lordo Annuo = R.A.L. = € 8.000,00;

Spese, tasse, access. ecc. =  $S = 17\% * R.A.L. = € 1.360,00;$

Reddito Netto =  $R.N = (R.A.L. - S) = R.N. = € 6.640,00;$

Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona, T = % 3,0;

Valore di capitalizzazione  $V_c = R.N./T = 6640,00/(3,0/100) = **V_c = € 221.333,33;**$

**Valutazione finale**

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$V = (V_{com} + V_c)/2 = € (218.403,00 + 221.333,33)/2 = V = € 219.868,17;$

Valore del lotto di pertinenza T = €/mq 40,00  $V_{lotto} = 40 * 1.832,00 = € 73.280,00;$

**Valore finale in c.t. del "Lotto C" = € 293.148,17**

**Lotto D Fabbricato** in Pachino, Via Ruggero Settimo n° 73/A, Piano terra, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 720, Sub. 4, Cat. A/4, classe 3, vani 5,5; rendita catastale € 196,00.



Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo di successione del 13/08/1994 prot.

SR0252520, registrata all' U.R. di Noto, volume n° 223 n:8 del 09/11/1994.

Il fabbricato risulta realizzato con regolare L.E. n°705/74 rilasciata il 15/01/1975, e successiva C.E.106/93 del 26/09/1993. L'immobile si presenta bene, ed è dotato di ogni rifinitura ed accessorio, impianto elettrico ed idrico realizzati a norma, provvisti di certificazione di cui alla L. 46/1990. Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottime sia all'interno che all'esterno.

L'unità immobiliare si compone di un'abitazione di tipo residenziale, ed è classificata come A/4, abitazione di tipo popolare.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile dei vani è di circa m. 3,60.

- *Strutture*: di fondazione, con cordolo in c.a. poggiante su roccia, copertura con solaio in latero cemento gettato in opera; tamponamenti in blocchi tufacei spessi cm. 24,00.
- *Intonaci/finiture interne del fabbricato*: intonaco a tre mani con finitura in tonachina colorata;
- *Pavimentazione*: ceramica;
- *Infissi esterni*: alluminio anodizzato.
- *Infissi interni*: legno
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: ottimo.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e dalle sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia per il cambio del prospetto, dovuto alla trasformazione di porta a finestra, senza che sia stata presentata un'ulteriore istanza di C.E. o di condono ai sensi dell'art. 13 L. 47/85.



Spese, tasse, access. ecc. =  $S = 17\% * R.A.L. = € 816,00;$

Reddito Netto =  $R.N = (R.A.L. - S) = R.N. = € 3.984,00;$

Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona,  $T = \% 3,0;$

Valore di capitalizzazione  $V_c = R.N./T = 3.984,00/(3,0/100) = \underline{V_c = € 132.800,00};$

### c) Valutazione in base al costo di costruzione

Il costo di costruzione per immobili simili a quello oggetto di stima, si aggira intorno ai €/m<sup>2</sup> 500,00, per cui moltiplicando il costo di costruzione per la superficie commerciale, otteniamo il valore dell'immobile:

Valore costo di costr.  $V_{costr} = mq 97,98 * €/mq 500,00 = € 48.990,00; \underline{V_{costr} = € 48.990,00};$

### Valutazione finale

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati:

$V = (V_{merc} + V_c + V_{costr})/3 = € (53.889,00 + 132.800,00 + 48.990,00)/3 = V = € 78.559,66;$

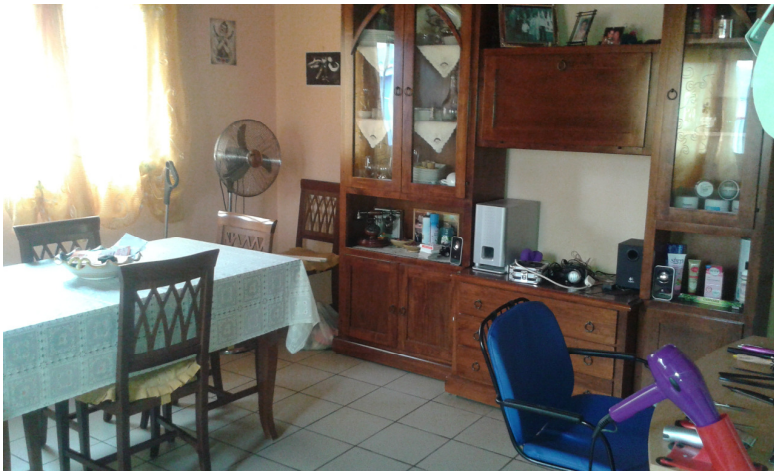
Valore del lotto di pertinenza  $T = €/mq 410,00 \quad V_{lotto} = 410,00 * 97,98 * 0,5 = € 20.085,90;$

Somme in detrazione per la regolarizzazione urbanistica :  $= € 790,00;$

**Valore finale in c.t. del "Lotto D"** **= € 97.855,56**

**Lotto E: Fabbricato** in Pachino, Via Ruggero Settimo n° 73/A, Piano primo-secondo, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 720, Sub. 5, Cat. A/3, classe 3, vani 7,5; rendita catastale € 464,81.







Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo di successione del 13/08/1994 prot. SR0252520, registrata all' U.R. di Noto, volume n° 223 n:8 del 09/11/1994.

Il fabbricato risulta realizzato con regolare C.E.106/93 del 26/09/1993. L'immobile si presenta bene, ed è dotato di ogni rifinitura ed accessorio, impianto elettrico ed idrico realizzati a norma, provvisti di certificazione di cui alla L. 46/1990. Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottime sia all'interno che all'esterno. L'unità immobiliare si compone di un'abitazione di tipo residenziale, ed è classificata come A/3, abitazione di tipo economico.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile dei vani è di circa m. 2,70.

- *Strutture*: di fondazione, con cordolo in c.a. poggiante su roccia, copertura con solaio in latero cemento gettato in opera; tamponamenti in blocchi tufacei spessi cm. 24,00.
- *Intonaci/finiture interne del fabbricato*: intonaco a tre mani con finitura in tonachina colorata;
- *Pavimentazione*: ceramica;
- *Infissi esterni*: alluminio anodizzato.
- *Infissi interni*: legno

- *Segni di dissesto e/o degrado:* nessuno, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:* ottimo.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e dalle sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia per l'ampliamento del piano secondo, senza che sia stata presentata un'ulteriore istanza di C.E. o di condono ai sensi dell'art. 13 L. 47/85.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a **550,00 €/m<sup>2</sup>**, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (dati medi ricavati dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, immobili ricadenti nella zona urbana di Pachino area urbana edificata, e ricerche di mercato).

La determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, gli importi riscontrati per le locazioni nella zona.

Ai fini della stima la superficie commerciale lorda ammonta a 145,26 m<sup>2</sup> così computata:

- Superficie coperta:                   circa 145,26 m<sup>2</sup> coperti;
- Superficie lorda residenz.       circa 145,268 m<sup>2</sup> coperti;
- Superficie commerciale =       m<sup>2</sup> 145,26

Scheda di valutazione

**a) Valutazione in base al criterio del valore commerciale**

***Superficie commerciale:***

Superficie commerciale del fabbricato (part.IIa 720 Sub 5 F. 10):       St     mq   145,26;

Prezzo unitario relativo nella zona per immobili con caratteristiche

**6. Riepilogo per la vendita con descrizione, identificazione ed attribuzione del valore ai lotti individuati.**

**Lotto A:** Capannone prefabbricato con terreno circostante di mq. 3300 circa, in Pachino (SR) C.da Cozzo Grillo Catasto Urbano Foglio 21, particella n° 663, Catasto Terreni al Foglio n° 21 particella 961,

**Valore attribuito: € 426.318,94**

**Lotto B** Terreno in Portopalo di Capo Passero (SR) C.da Mandrie Vecchie, in Catasto Terreni al Foglio n° 34, particelle n° 753-47- 519

**Valore attribuito: € 29.008,00**

**Lotto C:** Terreno in Noto, Contrada Marina-Costa Raitani (SR), in Catasto Terreni al Foglio n° 411, particella 1136,  
Fabbricato in Noto Contrada Marina-Costa Raitani (SR), in Catasto Urbano al Foglio n° 411, Particella 831,

**Valore attribuito: € 293.148,17**

**Lotto D:** Fabbricato in Pachino (SR) Via Ruggero Settimo n° 73/A, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 720 Sub. 4 piano terra,

**Valore attribuito: € 97.855,56**

**Lotto E:** Fabbricato in Pachino (SR) Via Ruggero Settimo n° 73/A, in Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 720 Sub. 5, piano terra-primosecondo,

**Valore attribuito: € 124.760,23**



## **Risposte ai quesiti del G.E.:**

1a.) Sono stati individuati esattamente i beni oggetto del pignoramento e corrispondono a quelli precedentemente elencati;

1b.) è stata verificata la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e sono state riscontrate incongruenze rispetto al progetto allegato all'istanza di Concessione Edilizia n° 106/1993 rilasciata dal Comune di Pachino il 26/11/1993.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

1c.) gli immobili sono stati correttamente identificati e vi è corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

1d.) è stata verificata la proprietà dei beni in capo al/ai debitore/i e dai titoli di proprietà nonché dalle verifiche catastali, risulta/no ancora in possesso al/ai debitore/i;

2a.) sono stati formati sei lotti di vendita, essendo i beni scindibili dalle parti pignorate;

2c.) gli immobili ed terreni sono occupati dai comproprietari, ciasacuno secondo i propri diritti. Tutti i beni sono liberi e non occupati da terzi;

2d.) sui beni oggetto della procedura esecutiva e di stima, gravano i seguenti oneri e vincoli:

*i- **Oneri***: non vi sono oneri per domande giudiziali, non vi sono atti di asseveramento urbanistici o cessioni di cubatura, né altri pesi e/o limitazioni;

*ii- **Vincoli***: al momento della vendita verranno cancellate e/o regolarizzati i seguenti **vincoli e oneri giuridici gravanti** su tutti beni soggetti ad esecuzione 202/2013 ed oggetto della valutazione, [ALLEGATO 7] ovvero:

