



David Bono
Agronomo

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Oggetto: Procedimento N° 477/2016 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita Cultrera

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





David Bono
Agronomo

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera, a seguito del decreto di nomina emesso in data 11.03.2017 relativo alla procedura di cui in oggetto, nominava il Dott. Agr. David Bono nella qualità di esperto estimatore, il quale prestava giuramento di rito in data 24.03.2017.

Mandato del giudice

il Giudice dispone che l'esperto;

I. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. **PROVEDA:**

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 205449099414ect





David Bono
Agronomo

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.150/1942;

REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché le coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, 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 e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es, servitù pubbliche);

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*





- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. Il lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente





non sanabili e con esclusione altre si delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, 'il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; .f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione; stato di possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene al netto dei costi di sanatoria;

X. nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti como-





damente 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;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo; ,
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita [a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;





David Bono
Agronomo

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti. alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.





Espletamento del Mandato

Come da regolare comunicazione, inviata a mezzo raccomandata a/r all'esecutato e a mezzo pec al creditore procedente, il C.T.U., puntuale alle ore 16:00 del 4 Maggio 2017, si recava nei luoghi oggetto di appuntamento ove non riscontrava la presenza di nessuna delle parti convocate, pertanto il C.T.U. provvedeva ad inviare nuova comunicazione con nuova data di accesso peritale, fissata per il 20 Maggio 2017.

Alla suddetta data non riscontrava la presenza di nessuna delle parti convocate e pertanto il C.T.U. informava il Magistrato dell'impossibilità di accesso ai luoghi; successivamente lo stesso Magistrato nominava Custode Giudiziario l'Avv. Antonio Cappuccio che permetteva, in data 18.04.2018, al sottoscritto tecnico di effettuare l'accesso peritale.

Sopralluogo:

L'anno duemila-diciotto, il giorno diciotto del mese di aprile, alle ore 15.00, il C.T.U. alla continua presenza del Custode Giudiziario e della figlia dell'esecutata dava inizio alle operazioni peritali consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del fabbricato
- Acquisizione appunti in separati fogli;

Le operazioni sono state concluse alle ore 11:40 come da verbale di sopralluogo

allegato 1 alla presente Relazione.





RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, nel Comune di Pachino in Via Giuseppe Mazzini al civico 171 / Via N. Tommaseo 180; più precisamente al **Foglio di Mappa 14, p.lla 448, subalterni 2 - 3 - 4 - 5**, il tutto come riportato nella sottostante tabella:

Comune	F.M	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Vani
Pachino	14	448	2	C6	2	18 m ²
Pachino	14	448	3	A4	2	3 VANI/64 m ²
Pachino	14	448	4	A4	4	3 VANI/83 m ²
Pachino	14	448	5	Lastrico solare		Presenza di 2 vani/21 m ²

****Vedasi visure allegato 2**

Il compendio pignorato è un edificio immobiliare ad uso abitativo realizzato in tre piani fuori terra (piano T - 1 - 2).

Il fabbricato (foto 1 e 2), ricade in un'area completamente edificata del Comune di Pachino (Zona B del P.R.G.), caratterizzata dalla presenza di vari servizi primari e secondari, quali scuole, supermarket, trasporti, ecc. ecc..

L'immobile confina a Nord con il cortile di via Niccolò Tommaseo n°180 dalla quale vi è un accesso secondario all'immobile, a Ovest con il fabbricato di cui alla p.lla 397 (si precisa che la p.lla 473 fa parte del presente corpo di fabbrica e probabilmente a seguito dei lavori di ampliamento e/o sopraelevazione detta p.lla non è stata soppressa), a Sud con la via G. Mazzini dalla quale, al civico 171 si accede al fabbricato; a Est con il fabbricato censito al mappale 3169, vedasi E.D.M. catastale (**allegato 3**).





Risposte al quesito II (Accertamento delle rispondenze catastali con l'atto di pignoramento)

E' stata constatata una non corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, in quanto parte dell'immobile ricade nella p.lla 473 (p.lla non soppressa a seguito dei lavori di ampliamento e sopraelevazione dell'immobile).

Previo esame della relazione Notarile Ipo-catastale, dalla quale si evince la provenienza dei beni oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha provveduto ad effettuare delle ricerche sia Catastali che Edilizie.

Dalle ricerche catastali è emerso che la p.lla 473, in visura, risulta in ditta a **...Omissis... Maritata ...Omissis... nata il ...Omissis...** (vedasi visura catastale **allegato 4**); quanto rilevato è stato incrociato con le ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino.

Preso atto della incongruenza, il sottoscritto C.T.U. ha approfondito le ricerche al fine di appurare che la non corrispondenza deriva probabilmente dalla mancata soppressione della p.lla 473 sulla quale ricade parte dell'immobile.

Infatti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, sono state estrapolate le:

- Licenza di costruzione n°403/1958 (vedasi **allegato 5**);
- Licenza di costruzione n° 392/1958 (vedasi **allegato 6**);
- Concessione Edilizia per sopraelevazione n° 635/1977 (vedasi **allegato 7**).

Le prime due licenze riguardano sostanzialmente il piano terra dell'immobile, mentre la concessione edilizia riguarda l'ampliamento a primo piano per civile abitazione.





David Bono
Agronomo

Nello specifico la Licenza di Costruire n° 403/1958 riguarda un ampliamento della casa in via Tommaseo rilasciata a ...**Omissis...**; dallo studio dell'elaborato grafico del progetto, della casa di ...**Omissis...**, mediante la costruzione di un vano nel cortile di Via Tommaseo, si evince indirettamente che l'immobile a cui si fa riferimento nel progetto corrisponde nella mappa catastale alla p.lla 473.

Dal sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha constatato che nella p.lla 473 (probabilmente non soppressa e/o unita alla p.lla 448) vi ricade una buona parte del piano terreno dell'immobile pignorato.

Pertanto è evidente che la visura catastale relativa alla p.lla 473 presenta un errore nella ditta intestataria, riportando ...**Omissis...** anziché ...**Omissis...**

La Licenza di Costruire n° 392/1958 riguarda la costruzione di una vano in ampliamento della casa di abitazione dell'allora ditta ...**Omissis...**

La ditta ...**Omissis...** risulta nella relazione Notarile Ipo-catastale come dante causa nella provenienza del bene.

Dallo studio dell'elaborato grafico del progetto della casa di ...**Omissis...**, si evince che l'immobile a cui si fa riferimento riguarda la porzione attualmente adibita a vano cucina, in planimetria catastale riportato come vano garage della p.lla 448.

Da quanto sopra esposto è evidente che durante le fasi di compravendita e di modifica dell'immobile **si siano verificati degli errori quale ad esempio la mancata soppressione della p.lla 473.**

Quanto sopra evidenziato trova supporto nei titoli di proprietà/provenienza del bene, che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad allegare alla presente.

Infine si precisa che le planimetrie catastali (**allegato 8**) depositate presso il

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 205449099414ecf





David Bono
Agronomo

competente ufficio non risultano conformi con lo stato di fatto e pertanto in ossequio al mandato ricevuto il C.T.U. ha provveduto alla loro redazione.

Risposta al quesito III (formazioni lotti di vendita)

Esaminato lo stato di fatto del fabbricato e le problematiche riscontrate, non vi sono le condizioni per realizzare più lotti di vendita.





Redazione della Perizia

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita n° 1 è la seguente:

Comune	F.M	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Vani
Pachino	14	448	2	C6	2	18 m ²
Pachino	14	448	3	A4	2	3 VANI/64 m ²
Pachino	14	448	4	A4	4	3 VANI/83 m ²
Pachino	14	448	5	Lastrico solare		Presenza di 2 vani/21 m ²

Il bene oggetto di vendita giudiziaria (e E.D.M. in **allegato 3** foto satellitare **allegato 9**) come già specificato nelle superiori righe, è ubicato in Via G. Mazzini al civico 171, detto immobile ha affaccio e ingresso anche dal Cortile di via Tommaseo 180 del Comune di Pachino (SR); le coordinate G.P.S del fabbricato sono le seguenti: 36° 42' 52.54"N e 15° 05' 01.17"E, ed è situato ad un'altimetria di 61 m s.l.m.

L'immobile ricade in un contesto urbano, caratterizzato dalla presenza da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ben servito.

L'edificio occupa un'impronta netta di m² 90,00 circa, la superficie lorda per ogni piano è di m² 84,00 circa e la superficie calpestabile, al netto di scala e divisori, si attesta pari a m² 72,00 circa; a tal proposito si precisa che originariamente l'appartamento a piano terra occupava una superficie lorda pari a m² 64,00 circa alla quale è stato annesso il garage (subalterno 2) di m² 18,00 circa.





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il fabbricato *de quo*, è un edificio ad uso abitativo realizzato su tre elevazioni fuori terra (piano T - 1 - 2); detta corpo di fabbrica presenta un'impronta di circa m² 90,00.

La superficie lorda complessiva è la seguente: Piano terra ha una superficie lorda complessiva di circa m² 84,00, così come il piano primo; a quest'ultimo è stata sommata la superficie dei due vani riscontrati al piano secondo, ovvero un casotto di m² 11,00 circa e il vano cucina di m² 9,00 circa e, pertanto la superficie abitabile lorda complessiva (piano primo e piano secondo) si attesta pari a m² 104,00 circa.

Il suddetto corpo di fabbrica, derivante da ampliamento e modifica di immobili esistenti in data antecedente al 1958, è realizzato con sistema costruttivo in Muratura le cui strutture verticali sono miste: Blocchi di tufo e mattoni forati con scala in c.a e solaio in latero-cemento.

Le finiture interne sono realizzate con intonaco civile a tre strati e finito con incamiciatura a gesso; il prospetto esterno del piano terra di via Mazzini è finito con lastre di marmo poste sino ad un'altezza di m 3,00, il resto del prospetto è finito con intonaco civile per esterni, il prospetto esterno che dà nel cortile di via Tommaseo è finito con intonaco civile per esterni

L'accesso al compendio si ha sia dal civico 173 di Via Mazzini (foto 1), che dalla porta situata all'interno del cortile di via Niccolò Tommaseo 180 (foto 2).

Per i dettagli e la distribuzione degli spazi interni si rimanda alle **bozze planimetriche redatte dallo scrivente e riportate negli allegati 10a e 10b-c.**

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 205449099414ecf





David Bono
Agronomo

Descrizione subalterno 2 (garage): Al momento del sopralluogo detto subalterno non è stato riscontrato in quanto, a seguito di modifiche apportate all'immobile, è stato adibito a locale cucina dell'appartamento di cui al sub. 3.

Descrizione subalterno 3 (piano terra): Dal portone di ingresso in alluminio color legno posto al civico 171 di via Mazzini, il primo locale che si intercetta è un piccolo disimpegno che permette l'accesso sia al piano terra del fabbricato (sub. 2 ex garage e sub.3) nonché alla scala (foto 3a e 3b) che conduce ai piani superiori (sub. 4 e sub.5).

Al piano terra (subalterno 3) il primo locale che si intercetta è il vano ingresso di m² 8,90 circa (foto 4), dal suddetto locale è possibile accedere al ripostiglio ricavato nel sottoscala (foto 5).

Sempre dal vano ingresso, mediante passaggio con arco, si accede alla sala pranzo (foto 6) di m² 18,20 circa comunicante, mediante un ulteriore passaggio con arco, con il vano cucina.

Sempre dal vano ingresso è possibile accedere ad un piccolo disimpegno (foto 8) che conduce sia al locale WC che alla camera da letto.

Il locale cucina (foto 7) di m² 15,20 circa è stato ricavato dal subalterno 2 della p.lla 448, ovvero nell'area che in passato era adibito a Garage; detto vano ha ingresso anche dalla porta ubicata all'interno del cortile di via Niccolò Tommaseo 180 (foto 2).

Il locale WC (foto 9) di m² 5,20 circa, al momento del sopralluogo risultava completo di tutti i servizi sanitari.

La camera da letto (foto 10) di m² 14,20 circa, il quale presenta un'apertura





David Bono
Agronomo

mediante infisso a balconcino che si affaccia nella via Mazzini; l'altezza media dell'interpiano è di m 3,35.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con gress-porcellanato, gli infissi (finestre e porta-finestre) sono in alluminio; l'interno con ante a battenti e vetro doppia camera, l'esterno con persiane.

Le porte interne sono in legno massello colore scuro, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, alimentato da corrente elettrica a 220V; sia l'impianto idrico che fognario risultano realizzati sotto-traccia.

Il riscaldamento/raffrescamento è dato da climatizzatori, di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento, installati uno nella sala pranzo e l'altro nella camera da letto.



Descrizione subalterno 4 (piano primo):

Nel suddetto piano, raggiungibile dalla scala situata a destra del portone di ingresso allo stabile, il primo vano che si intercetta è un piccolo disimpegno che permette l'accesso alle due camere letto (la prima, foto 11 di circa m² 12,00 e la seconda foto 12 di circa m² 14,50), alla sala pranzo (foto 13 -14 - 15 - 16) di circa m² 31,60.

Dalla sala pranzo, mediante porta si intercetta il vano cucina (foto 17 - 18) di circa m² 6,00; infine vi è locale WC (foto 19) di m² 5,20 circa al momento del sopralluogo risultava completo di tutti i servizi sanitari; il tutto come riportato nella bozza planimetrica allegato 10b.

Si precisa che sia la sala pranzo che le due camere da letto hanno aperture che conducono ai balconi, inoltre nella stessa sala pranzo è presente un camino in

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





muratura, l'altezza media dell'interpiano è di m 3,40.

Descrizione subalterno 5 – piano secondo (Lastrico Solare):

Salendo dalle scale (foto 20), il primo vano che si intercetta è un casotto di circa m² 10,88 ed altezza di m 3,10 (foto 21 e 22); dal suddetto vano, mediante porte in metallo si accede al terrazzo di circa m² 47,90 (foto 23 e 24) ed al balcone (foto 25) che si affaccia nella via Manzoni.

Nel terrazzo, adiacente al casotto sopra descritto è stato riscontrato un vano adibito a cucina di circa m² 9,00 (foto 26 e 27), **detto vano non risulta né in planimetria catastale né nella Concessione Edilizia per sopraelevazione n° 635/1977.**

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del beni oggetto di pignoramento è il seguente:

F.M. 14 p.lla 448 Sub. 2 categoria C/6 il suddetto garage, che al momento del sopralluogo non è stato rinvenuto, in quanto adibito a vano cucina dell'appartamento di cui al sub.3, catastalmente è in ditta all'esecutata Sena Nunzia per la quota di 4/5, la restante quota di 1/5 è in ditta alla signora ...**Omissis...**
Preso atto, dalla documentazione depositata in atti, che la sig.ra Lo Magno Lucia è deceduta e l'unica erede risulta l'esecutata ...**Omissis...**, che in forza all' accettazione tacita di eredità, **detiene la piena proprietà.**

F.M. 14 p.lla 448 Sub. 3 categoria A/4 (Appartamento a piano terreno) catastalmente è in ditta all'esecutata ...**Omissis...** per la quota di 4/5, la restante quota di 1/5 è in ditta alla signora ...**Omissis....**





Preso atto, dalla documentazione depositata in atti, che la sig.ra ...**Omissis...** è deceduta e l'unica erede risulta l'esecutata ...**Omissis...**, che in forza all' accettazione tacita di eredità, **detiene la piena proprietà.**

F.M. 14 p.IIa 448 Sub. 4 categoria A/4 (Appartamento a piano primo) catastalmente è in ditta all'esecutata ...**Omissis...** per la quota di 4/5, la restante quota di 1/5 è in ditta alla signora ...**Omissis...**

Preso atto, dalla documentazione depositata in atti, che la sig.ra ...**Omissis...** è deceduta e l'unica erede risulta l'esecutata ...**Omissis...**, che in forza all' accettazione tacita di eredità, **detiene la piena proprietà.**

F.M. 14 p.IIa 448 Sub. 5 categoria F/5 (Lastrico Solare) catastalmente è in ditta all'esecutata ...**Omissis...** per la quota di 4/5, la restante quota di 1/5 è in ditta alla signora ...**Omissis...**

Preso atto, dalla documentazione depositata in atti, che la sig.ra ...**Omissis...** è deceduta e l'unica erede risulta l'esecutata ...**Omissis...**, che in forza all' accettazione tacita di eredità, **detiene la piena proprietà.**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da terzi, in quanto non sono stati riscontrati i contratti di locazione registrati (vedasi **allegato 11**).

Infine il C.T.U., come da mandato, ha provveduto ad allegare gli atti di compravendita che attestano la provenienza del bene.

Nello specifico l'atto del 8 Febbraio 1965 rep. 21666 (vedasi **allegato 11b**) nella quale si evince che il sig. ...**Omissis...** acquista l'area fabbricabile sovrastante alla stanzetta terranea di metri quadrati 21 posta in Pachino in Via Mazzini 143 confinante con ...**Omissis...**





David Bono
Agronomo

Nell'atto del 4 Febbraio 1975 rep. 57502 (vedasi **allegato 11c**) nella quale si evince che il sig. ...**Omissis...** acquista, le quote ideali, di comproprietà, in ragione di 4/5 complessivamente, da ...**Omissis...**, ...**Omissis...**, ...**Omissis...** e ...**Omissis...** ad esse cedenti spettanti per l'eredità paterna, su due piccoli vani terranei, posti a confine con casa ...**Omissis...**, prospettanti uno sulla via Mazzini, n. 171 e l'altro su un cortile della via Tommaseo.

Questi vani sono quelli che erano rimasti in proprietà del defunto ...**Omissis...** fu Antonio, dopo la donazione a sua figlia Lucia, con atto dotale del 2 Febbraio 1952, del Notaro V. Scorsonelli da Pachino, registrato a Noto il dodici Febbraio 1952 al N. 1245 Vol. 237, foglio 85.

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

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti sono i costi di sanatoria che il sottoscritto ha provveduto a quantificare in questa sede detraendoli dal valore finale di stima.

Gli altri vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 12**); nella fattispecie l'immobile oggetto della presente procedura ricade in **Zona B** del Piano regolatore Vigente nel Comune di Pachino.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente.

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono stati riscontrati vincoli che resteranno a carico della parte acquirente

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



Firmato Da: BONO DAVID Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 205449099414ect





Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici

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

- Iscrizioni di ipoteche
- Trascrizioni di pignoramenti

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

➤ **ISCRIZIONE nn.10230/2198 del 15/05/2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/05/2009 Rep. 3042/2286 Not. Guarino Nicola a favore ...**Omissis...** (C.F.: 00026870881) (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, Viale Europa n.65, e contro ...**Omissis...** nata a Pachino (SR) ...**Omissis...**, capitale € 65.000,00 durata 20 anni - ipoteca € 97.500,00.

➤ **TRASCRIZIONE nn.96/86 del 04/01/2017** nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/11/2016 Rep. 4335/2016 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore ...**Omissis....** per Azioni con sede Ragusa e contro ...**Omissis....**

Risposte al quesito VI regolarità edilizia e urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, per il compendio *de quo*, il sottoscritto C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale ha riscontrato delle difformità riguardanti:

- il prospetto che si affaccia nel cortile di Via Tommaseo; detta difformità è dovuta alla modifica del garage (sub.2) il quale risulta adibito a vano cucina dell'appartamento di cui al subalterno 3 con conseguente eliminazione della





porta carraia;

➤ l'area in cui insisteva il garage oggi è adibita a vano cucina e di fatto unita all'abitazione di cui al sub.3;

➤ Diversa distribuzione degli spazi interni relativi al subalterno 3 (appartamento a piano terreno);

➤ Diversa distribuzione degli spazi interni relativi al subalterno 4 (appartamento a piano primo);

➤ Rinvenimento di un locale adibito a cucina nel lastrico solare, ovvero al subalterno 5.

Lo stato di fatto, dei subalterni che costituiscono l'intero stabile, pertanto differisce dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dalla Concessione e/o permessi di costruire depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino.

In ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto CTU, ha provveduto alla redazione della bozza delle planimetrie (vedasi **allegati 10a** e **10b-c**).

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica ed edilizia.

Da informazioni acquisite presso il competente Ufficio Tecnico di Pachino, esaminato il Certificato di destinazione Urbanistica che localizza l'immobile di che causa in zona B del P.R.G., preso atto dello stato di fatto del compendio, le difformità e/o abusi riscontrati sono sanabili mediante "Accertamento di Conformità/Permesso di Sanatoria - Costruire (ai sensi della L.R. 16/2016 - ex art. 36 del T.U. del D.P.R. n. 380/01; il tutto previa verifica sismica dell'immobile.





La quantificazione dei costi necessari a sanare l'immobile è stata effettuata in linea orientativa, in quanto non è stato possibile determinare dettagliatamente i costi:

Costi orientativi per sanare l'immobile:

- Certificato di idoneità Statica **€ 1.000,00 circa**
- Costi di Istruttoria (istanze, versamenti e valori bollati) **€ 800,00 circa**
- Previo accertamento da parte dell'U.T.C. e dettagliato Computo metrico delle opere in abuso, vi è il Pagamento oneri di oblazione (pari al 10% del costo di costruzione, inteso come computo metrico delle opere realizzate in abuso) che in linea orientativa non saranno inferiori a: **€ 5.000,00 circa**

- Cambio di destinazione d'uso del locale in passato adibito a garage: **€ 1.000,00 circa.**
- Onorario per tecnico incaricato all'espletamento della sanatoria (progetto, elaborati grafici necessari, relazioni tecniche, relazioni paesagg. e varie attività; il tutto quantificabile orientativamente ad un costo non inferiore a **€ 2.200,00 circa.**

- Regolarizzazione catastale del fabbricato con soppressione/fusione della p.lla 473, mediante redazione del Tipo Mappale e documento Do.C.Fa per il deposito nuove planimetrie. **€ 1.500,000 circa**

Si precisa che il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità è subordinato alla conformità normativa degli impianti elettrici (la cui attestazione può essere rilasciata da ditta specializzata in impianti elettrici), dell'impianto idrico e fognario (che può essere rilasciata dal competente Ufficio del Comune di Pachino).

Pertanto il costo orientativo, non sarà inferiore a **€ 1.500,00 circa.**





David Bono
Agronomo

Infine si precisa che la regolarizzazione del vano (cucina), ricavato nel lastrico so-
lare, (foto 17 e 18) è subordinata al rilascio di parere favorevole da parte
dell'Ufficio del Genio Civile i cui costi per istruttoria pratica, valori bollati, ecc. si
attestano orientativamente pari a **€ 800,00 circa;**

Nel caso di diniego da parte dell'Ufficio del Genio Civile, vanno detratti dal valore
finale di stima i costi di demolizione e smaltimento rifiuti che ammontano pari a
€ 800,00 circa

Pertanto si conclude che i costi orientativi per sanare le irregolarità riscontrate
(comprensivi della regolarizzazione del vano cucina nel lastrico solare o della sua
demolizione in caso di diniego) ammontano pari a **€ 13.800,00** circa e saranno
detratti dal valore finale di stima.



Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Certificazione energetica

Per il fabbricato *de quo* non è stato riscontrato attestato di prestazione Energetica
(A.P.E), pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere un attestato per ogni
singola abitazione (**allegato 13a e 13b**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione dell'immobile *de quo*, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare
due metodologie estimative; una **"Sintetica"** basata sulle quotazioni immobiliari,
aggiustando il valore in relazione alla vetustà, allo stato di conservazione
dell'immobile, alle difformità; ed una valutazione **"Analitica"** basata sulla capita-





David Bono
Agronomo

lizzazione del reddito che potrebbe fornire il bene oggetto di stima.

Infine è stata effettuata la media aritmetica dei valori ricavati.

La stima è stata effettuata considerando il fabbricato costituito da 2 unità immobiliari (si precisa che il sottoscritto non ha realizzato n° 2 lotti di vendita in forza alle irregolarità edilizio-urbanistiche riscontrate).

La prima unità immobiliare a piano terreno consta di una superficie lorda pari a **m² 84,00**, la seconda unità immobiliare a piano primo e a piano secondo consta di una di superficie lorda pari a **m² 104,00** (comprensivi dei 2 vani presenti nel lastrico solare).

Valutazione mediante la metodologia Sintetica: è stata effettuata applicando le quotazioni immobiliari relative alla superficie utile dell'immobile (**allegato 14**) che fanno riferimento alla Fascia/zona: Centrale VIE: MAZZINI-MAGENTA-MENOTTI-L.TASCA-GIOBERTI-F.LLI BANDIERA-CIALDINI-RATTAZZI-DE MEDICI-GARRANO-PILO-BRANCATI-FERRUCCIO; il valore degli immobili della tipologia "abitazione di tipo civile" si attesta fra 570,00 e 850,00 €/m²; valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di manutenzione (al piano primo l'impianto elettrico non risulta completato) e le pertinenze; il Sottoscritto ha ritenuto utilizzare per la stima il valore pari a **800,00 €/m²**.

Assunto che la superficie lorda del piano terreno è pari a circa **m² 84,00** si determina il più probabile valore di mercato del fabbricato di cui alla p.lla 448 (subalterni 2 e 3) del F.M. 14 (Vf_{448 s2-3}):

$$Vf_{448 s2-3} = m^2 84,00 \times \text{€/m}^2 800,00 = \text{€ } \mathbf{67.200,00}$$

Assunto che la superficie lorda del piano primo e del piano secondo è pari a circa

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. 3201560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





m² 104,00 alla quale vanno aggiunti m² 47,90 di terrazzo (la cui valutazione è stata effettuata come 30% del valore unitario dell'immobile) si

determina il più probabile valore di mercato del fabbricato (Vf)

$$Vf_{448\ s4-5} = m^2\ 104,00 \times \text{€}/m^2\ 800,00 = \text{€ } 83.200,00$$

e il più probabile valore di mercato della terrazza (Vt)

$$Vt = m^2\ 47,90 \times (30\% \text{ di } \text{€}/m^2\ 800,00) = \text{€ } 11.496,00$$

Il valore finale dei subalterni 4 e 5 della p.lla 448 **Vf_{448 s4-5} è pari a:**

$$Vf_{448\ s4-5} = \text{€ } 83.200,00 + \text{€ } 11.496,00 = \text{€ } 94.696,00$$

**Pertanto si conclude che il valore finale del compendio pignorato (Vfcp),
in condizioni ordinarie, si attesta:**

$$Vfcp = \text{€ } 67.200,00 + \text{€ } 94.696,00 = \text{€ } 161.896,00$$

Metodologia Analitica

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima prevede:

- 1) La determinazione del Reddito lordo R.L.;
- 2) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;





3) La determinazione del Reddito netto R.N.;

4) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione i ;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**V_m**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fattispecie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al b.o.s. il valore locativo si attesta pari a €/mese 570,00, valore pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 11 i cui valori oscillano da un minimo di**

€/m² 2,40 ad un massimo di €/m² 3,60; pertanto il Reddito Lordo annuo è pari a:

R.L. = €/mese 570,00 x mesi 12 = € 6.840,00.

Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di **manutenzione, assicurazione, spese generali**, nonché quelle delle **imposte**:

le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attraverso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 2% del R.L.

Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore medio 1,5%.

Le quote detratte per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.





Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è merso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 31,0%.

Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **35,0%**, vedasi dettaglio sottostante:

Determinazione del Reddito Netto (R.N.); esso è stato determinato sottraendo dal reddito lordo le quote sopra determinate:

$$R.N. = R.L. - 35,0\% = (\text{€ } 6.840,00 - 35,0\%) = \text{€ } 4.446,00$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 5%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.

Determinazione del valore di mercato Vm.

La **determinazione** è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rapporto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i):

$$Vm = R.N./i = \text{€ } 4.446,00 : 0.028 = \text{€ } 158.785,71.$$





Determinazione del Valore finale al netto dei costi di regolarizzazione e dei vizi presenti nel compendio pignorato (Vfn)

Per la determinazione del valore finale di stima, il C.T.U. ha detratto, dalla media dei valori individuati, i costi di regolarizzazione relativi alle difformità riscontrate nel fabbricato; pertanto il Valore finale del compendio è:

$$Vf = \left(\frac{€ 161.896,00 + € 158.785,71}{2} \right) - € 13.800,00 = € 146.540,86, \text{ valore arrotondato a } \mathbf{€ 147.000,00}$$

(diconsieurocentoquarantasettemila/00)

Conclusioni

Per quanto sopra esposto si conclude che il compendio pignorato presenta delle difformità, sanabili ai sensi della legge 16/2016, inerenti la distribuzione interna degli spazi, diversa distribuzione d'uso del vano in passato adibito a garage e conseguente modifica del prospetto che da nel Cortile di Via Tommaseo.

Inoltre nel lastrico solare è stato riscontrato un vano adibito a cucina, la cui sanabilità è subordinata dal rilascio di parere favorevole da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa.

La presente relazione si compone di n° 29 facciate, da n° 14 allegati in 84 pagine e da rilievo fotografico.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto li 20/07/2018

Il C.T.U.

Dott. Agr. David Bono

