

5. Relazione di Stima

QUESITO 3_PUNTO I e QUESITO 4 PUNTO I IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ I PIGNORATI

(cespite 5 contro [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno_263/2012REI, cespite E contro [REDACTED], cespite F contro [REDACTED], cespite C contro [REDACTED]_588/2012REI)

Costituzione

Il lotto è un *fabbricato a due elevazioni fuori terra* sito a Pachino (SR), Via Torino n. 279, punto geografico 36°43'03"N 15°05'49"E, pignorato nella quota 1/1 del diritto di piena proprietà, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare 1, abitazione estesa a piano terra e primo censita nel NCEU del Comune di Pachino (SR) nella Sezione urbana n. 001, al F. 16, p.lla 2508 sub 1;
- unità immobiliare 2, *lastrico solare* a piano primo, censito nel NCEU del Comune di Pachino (SR) nella Sezione urbana n. 001, al F. 16, p.lla 2508 sub 2.

Di fatto le predette unità immobiliari costituiscono un unico immobile, che, identificato nella presente relazione come **Immobile A**, un'abitazione a piano terra con vani accessori e terrazzo di pertinenza esclusiva al piano primo.



Stralcio estratto di mappa da stimatrixformaps



Stralcio ortofoto 2012-2013 da Sitr regione Sicilia

Tipologia del bene

Il lotto in oggetto è tipologicamente riconducibile ad un *edificio a schiera a due elevazioni fuori terra* (piano terra con accessori e terrazzo di pertinenza esclusiva al piano primo) che, composto da una sola *unità edilizia*, individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico ed architettonico, è caratterizzato dall'accostamento ad altri fabbricati della medesima tipologia uno a fianco dell'altro.



Edificato all'interno di un lotto intercluso solo sui due lati longitudinali, con due fronti liberi uno che si affaccia su via pubblica ed uno prospiciente su cortile pubblico.

Godendo di due affacci su spazio pubblico, l'immobile risulta dotato di due accessi: uno su via Torino al civico n. 279, e l'altro su cortile pubblico al civico 273. Le dimensioni dell'immobile in pianta sono di 7,18 m (prospetto principale via Torino) e 14,40 m profondità, al piano terra si sviluppa l'unità immobiliare al piano primo un vano forno, un locale di sgombero e lastrico solare, all'interno una scala che consente il collegamento interno tra i piani.

Il fabbricato, pur se identificato come composto da due unità immobiliari, abitazione a piano terra e primo e lastrico solare a piano primo, costituisce in effetti una sola unità immobiliare *adibita a residenza*, con vani principali e accessori diretti a piano terra, vano accessorio e terrazzo di pertinenza esclusiva a piano primo. L'unità è individuata ed identificata nella presente relazione con la lettera **A** sulla Tav. n° 1- Lotto 6 allegata alla presente relazione.

L'immobile risulta composto allo stato attuale, come da allegato elaborato grafico Tav. N° 1 – Lotto n. 6, da un vano ingresso/corridoio A₁, tre camere A₂, A₃, A₈, un ripostiglio A₄, un vano pranzo/soggiorno A₅, in cui è situata anche la scala che collega il piano terra al piano superiore, un bagno A₇, cucina A₆. Non tutti gli ambienti hanno aria e luce diretta proveniente dall'esterno: due camere da letto A₂ e A₃ hanno apertura sulla strada pubblica, Via Torino; il soggiorno/pranzo A₅ prende luce e aria dal cortile pubblico (secondo ingresso all'immobile), mentre i servizi igienici A₇, una delle camere A₈ e la cucina A₆ sono areati e illuminati indirettamente dal pozzo luce posizionato in corrispondenza dei tre ambienti. Il ripostiglio A₄ è privo di areazione ed illuminazione naturale.

Al piano primo si accede da una scala a due rampe che, posizionata lungo il lato lungo del soggiorno/pranzo A₅, collega direttamente i due piani. Superata la scala, sul pianerottolo di arrivo si individua la porta di accesso al piano primo. Attraversata la porta ci si immette nel locale forno A₉, dal quale si accede al terrazzo a piano primo A₁₁. E' poi presente con accesso dal terrazzo un locale di sgombero A₁₀ realizzato in aderenza al locale forno ed alla parete confinante.

L'immobile gode del terrazzo di pertinenza esclusiva che si affaccia da un lato su Via Torino e dall'altro su cortile a Via Torino, oltre che di un balcone A₁₂ prospiciente via Torino.

Ubicazione

Il cespite, individuato ed identificato sulle **Tav. n.ro 1 - Lotto n.6**, allegata alla presente relazione, è ubicato nella Via Torino, civico 279 di Pachino (SR), in una zona prettamente residenziale, ricadente nel vigente PRG del Comune di Pachino (SR) nel centro storico, ovvero nella zona omogenea **A –Sottozona A1- zona di interesse storico**. Si trova inserito all'interno di un lotto intercluso, con due lati liberi, uno prospiciente sulla pubblica via Torino, ed uno prospiciente su cortile pubblico di via Torino.

Confini

Il lotto presenta i seguenti confini: ad ovest con Via Torino, a nord con altro fabbricato identificato in mappa con la p.lla 5289, a sud con altro fabbricato identificato in mappa con la p.lla 9459, ad est con cortile pubblico.



Accessi

Il lotto ha due accessi ovvero, il civico 279 di via Torino, punto geografico coordinate geografiche 36°43'03"N 15°05'49"E, ed il civico 273 di Via Torino su cortile pubblico.

L'edificio si raggiunge, dopo essere entrati nella cittadina dalla SP n°19 Pachino - Lido di Noto, proseguendo per circa 2,6 km su via Aldo Moro/SP19, svoltando per via Antonio Rizza per circa 200 mt fino ad incrociare Via Torino, la destinazione si trova sulla sinistra.

Dati Catastali

Il fabbricato è censito, come da visure storico catastali:

- nel NCEU del Comune di Pachino al F. 16 P.Illa 2508 sub 1, Zona censuaria 1, Indirizzo Via Torino ni 273 e 279 – piano T-1, Classe 2, Categoria Gruppo A/3: *abitazioni di tipo economico*, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale ---, Rendita euro 309,87, in ditta

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- D [REDACTED] 4

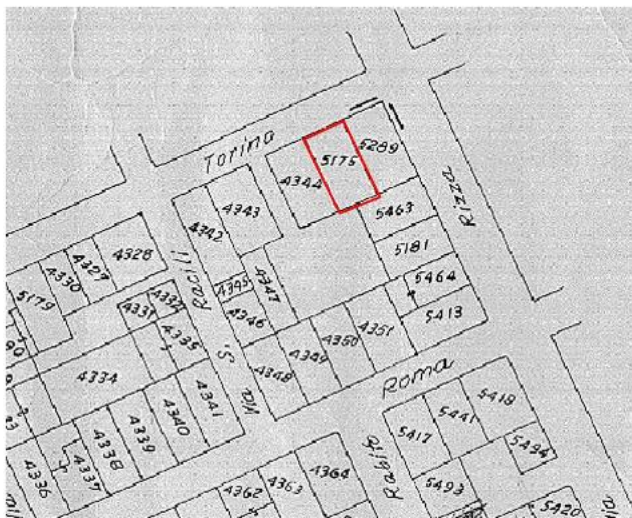
per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

- nel NCEU del Comune di Pachino (SR) al F. 16 P.Illa 2508 sub 2, Zona censuaria 1, Indirizzo Via Torino ni 273 e 279 – piano 1, Classe --, Categoria Lastrico solare, Consistenza --, Superficie Catastale ---, Rendita ----, in ditta

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

L'area di sedime è censita nel NCT del Comune di Pachino al F. 16 P.Illa 8208, ente urbano, di mq 82, erroneamente correlata al fabbricato con medesima identificazione alla p.Illa 8208 sito in Via Garibaldi di altra proprietà e non correlato alla p.Illa 5175 che, come dalla mappa cartacea, è l'area di sedime del fabbricato in oggetto. Invero, come dalla microfilmatura della partita n. 5587



Stralcio mappa catastale cartacea terreni F. 15 All. C



Stralcio mappa wegis attuale

-----Regolarità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e riportato nella tavola descrittiva del lotto e lo stato catastale desumibile dalla documentazione identificativa catastale permette di osservare quanto segue.

Area di sedime del fabbricato

Rilevato che

- nelle visure catastali relative alle unità immobiliari, NCEU Pachino F. 16 Sez 001 P.Ila 2508 sub 1 e 2 in Via Torino n.ri 273-279, di cui si compone il fabbricato in oggetto, indicano come mappale terreni correlati il F. 15 P.Ila 4391,
- la p.Ila 4391 del F. 15/C di Pachino, come dalla mappa catastale terreni wegis e cartacea, identifica l'area di sedime di altro fabbricato sito in Pachino alla Via R. Rizza (ex Via Puzzo) – Via Buonarroti,



- la mappa cartacea e wegis ai terreni attestano che l'area di sedime del fabbricato de quo è identificata dalla p.Ila 5175, poi p.Ila 8208, sebbene tale p.Ila, secondo il censuario identifica l'area di altro fabbricato in Pachino alla Via Garibaldi e alla Via Mariannina Coffa, intestato ad altra ditta, visti i luoghi,

è possibile affermare che vi è incongruenza tra l'identificazione del fabbricato al catasto fabbricati e l'identificazione dell'area di sedime del medesimo fabbricato al catasto terreni, ovvero i dati catastali non sono correttamente allineati. Ai fini della regolarizzazione di tale difformità, si dovrà procedere alla presentazione di richiesta di rettifica con costi approssimativamente pari a circa **€400,00.**

Fabbricato

Rilevato che sulla planimetria del sub 1 ovvero dell'abitazione a piano è annotato, con buona presunzione da tecnico del catasto, che "questa planimetria si completa con un locale ripostiglio e un locale forno che si trovano al piano primo p.Ila 2508 sub 2", ovvero che era stato già rilevato l'ampliamento del bene,

osservate le seguenti difformità:



[REDACTED]

- ampliamento dell'abitazione per la realizzazione al piano secondo del locale forno e del vano deposito, nonché la trasformazione del lastrico solare in terrazzo di pertinenza esclusiva dell'abitazione, considerato che gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi risultano influenti sul classamento e sulla rendita soggetti all'obbligo di denuncia di variazione catastale, si ritiene che, al fine della regolarizzazione, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica, per come illustrato e dettagliato al relativo paragrafo, dovrà presentarsi denuncia di variazione catastale con costi, comprensivi di spese vive e tecniche, pari in via approssimativa a circa € 1.200,00.

Pertinenze o dipendenze

L'immobile è dotato di un terrazzo di pertinenza esclusiva A₁₁ con balcone A₁₂, ubicati a piano primo.

Accessori: diretti e complementari

Sono accessori a servizio diretto un ingresso/corridoio A₁, un locale A₄ adibito a ripostiglio ed un locale A₇ adibito a bagno.

Sono accessori a servizio complementare il locale forno A₉, ed il locale di sgombero A₁₀ ubicati a piano primo.

Parti Comuni

L'immobile è un'abitazione autonoma ed indipendente, con la comunione dei muri perimetrali con le case a schiera contigue.

QUESITO 3_PUNTO II_Esatta rispondenza dei dati del pignoramento e dei dati catastali

Dato atto che

- l'area di sedime del fabbricato è identificata dalla p.lla 8208 (ex p.lla 5175 del NCT di Pachino) prospiciente in Via Torino sia sulla mappa cartacea terreni che sulla cartografia wegis, correlata invece erroneamente a fabbricato sito in Via Garibaldi di altra proprietà e non oggetto del presente procedimento,

- il fabbricato risulta censito alla p.lla 2508,

ne segue che è accertato errore nella correlazione tra p.lle e reale area di sedime, e che esiste un **disallineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**.

Atteso che il bene viene pignorato

- quale cespite 5 con atto notificato il 25.05.2012, trascritto il 12.09.2012 ai nn. 14990/11859 dalla [REDACTED], procedimento n. 263/2012REI,

in danno dei sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, identificato come immobile in Pachino nel NCEU F. 16 P.lla 2508 sub 1 e 2,

- quale cespite E, F e C con atto notificato il 26/10/2012, trascritto il 15.01.2013 ai nn. 628/443 dalla [REDACTED], procedimento n. 588/2012 REI dichiarato improcedibile, in danno di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà, è possibile affermare, con riferimento ai dati catastali escluso il disallineamento dati tra catasto terreni e fabbricati, che vi è esatta corrispondenza tra i dati del pignoramento ed i dati di identificazione catastale del lotto in oggetto.



QUESITO 4_PUNTO II_ DESCRIZIONE DEL/ BENEF/ PIGNORATO/

Descrizione sintetica

Il bene pignorato è un *fabbricato a schiera a due elevazioni fuori terra destinato a civile abitazione*, che, sebbene identificato come composto da due unità immobiliari, costituisce di fatto una unica unità immobiliare con vani principali e accessori diretti a piano terra, e con accessori complementari e terrazzo di pertinenza esclusiva al piano primo.

Di superficie lorda coperta pari a circa 101,25mq ed altezza massima a piano terra pari a circa 3,92m, si trova allocato nel centro storico di Pachino, all'interno della scacchiera del tessuto urbano di case a schiera attorno ad isolati, distinguendosi per la posizione all'interno all'isolato, in quanto dotato di due fronti liberi prospicienti su pubblica via con due accessi.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Pachino, in provincia di Siracusa, è un comune italiano di 21 513 abitanti del libero consorzio comunale di Siracusa in Sicilia, è situato nell'estremo sud est della Sicilia, a 51 chilometri da Siracusa. I comuni limitrofi sono: Noto a nord, Portopalo di Capo Passero a sud e Ispica a ovest. La viabilità è priva di una grande arteria stradale statale, se non l'autostrada Gela-Catania. I servizi a carattere territoriale esistente sul territorio comunale il porto, il parco ferroviario, il cimitero e l'acquedotto. Sul territorio sono presenti vincoli militari, zone umide (Pantani Ponterio, Ciaramiraro, Baronetto, Cuba, Longarini, Morghella) e vincoli paesaggistici ed archeologici tra cui le aree umide, la grotta del fico, le necropoli preistoriche, l'area destinata a parco archeologico nella contrada Cugni, il villaggio preistorico in contrada Ulpigia. La grotta Corruggi in prossimità del Pantano Morghella, le catacombe in contrada Cugni, la torre Scibini, la presenza di abitato tardo ellenistico romano lungo la SP Ispica-Pachino, il relitto di nave romanda nel canale di scolo del Pantano Longarini, insediamenti di epoca ellenista romana in prossimità del centro urbano di Marzamemi.

Caratterizzano il territorio le spiagge che modellano la costa per un totale di 8 chilometri. Le più conosciute sono quelle di Lido, Cavettone e Morghella sulla costa ionica (a partire da Marzamemi verso sud), mentre sulla costa mediterranea ci sono quella di Cuffara (conosciuta anche come Carratois), Costa dell'Ambra, in zona Contrada Concerie, *Scarpitta, Chiappa e Raneddi* (Granelli), fino al porto Ulisse. Il clima è mediterraneo subtropicale.

La parte del territorio agricolo è prevalentemente pianeggiante con una generale buona esposizione, la proprietà fondiaria è molto frazionata, la viabilità agricola con collegamenti soddisfacenti, le colture praticate sono per lo più intensive con evoluzione sulle aree costiere con presenza soprattutto di colture aperte, di ortaggi e qualche impianto agrumario, mentre nella parte interna prevale la viticoltura ed il seminativo arborato, con assenza di area incolte nei terreni rocciosi.

La perimetrazione del centro risale ufficialmente al 1973, con scollamento dal limitrofo territorio di Portopalo nell'anno 1974.

Il centro urbano è caratterizzato da un tessuto compatto a maglia ortogonale derivante da un preciso disegno di progetto urbano, il cosiddetto Borgo, mentre la restante parte in prossimità della costa, è



contraddistinto da un tessuto formatosi spontaneamente, senza alcuna pianificazione definita a priori. Lo stesso dicasi per la zona costiera. La città è una città compatta, progettata caratterizzata da un tessuto a maglia in cui le strade, delimitate dagli edifici, sono collegate fra loro in modo da conseguire uniformità e permeabilità degli spazi pubblici.

Il lotto oggetto della presente relazione si trova ubicato all'interno del centro cittadino, in una zona totalmente edificata ed individuata nel PRG vigente nel Comune di Pachino, nella zona omogenea A1, conservazione e risanamento, *interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, con edifici e complessi edilizi di interesse storico, ambientale ed architettonico.*

Ricade, secondo il vigente piano paesaggistico, consultato sul portale SITR della Regione Sicilia, nel Paesaggio Locale 19 – Pantani Meridionali, non risultando sottoposto ad alcun vincolo di tutela.

Si raggiunge in auto l'immobile dal Tribunale di Siracusa percorrendo circa 52,8 km per un tempo pari a circa 43 min, procedendo l'autostrada E45 uscita verso Noto poi SP19 in direzione Lido di Noto-Pachino proseguendo per circa 2,6 km su via Aldo Moro/SP19, svoltando per via Antonio Rizza per circa 200 mt fino ad incrociare Via Torino, la destinazione si trova sulla sinistra.

Sono rapidi i collegamenti con la viabilità principale, dalla quale si raggiungono, in breve tempo e con facilità, la SP19 verso Lido di Noto dove si incrocia la SP26 Pachino - Rosolini dove è possibile raggiungere gli ingressi autostradali con direzione Siracusa e Gela. L'edificio si trova in un'ottima posizione, è immediata l'immissione verso il cuore della cittadina ove sono allocati i servizi primari pubblici: ufficio postale, Municipio – Polizia Municipale e Protezione Civile in Via Municipio, Carabinieri. Sono presenti la rete idrica e fognante comunale, rete elettrica e del metano, come anche i servizi pubblici secondari quali scuole (Scuola Elementare e Materna – Scuola Media Statale e Superiore) , aree verdi attrezzate, un centro sportivo, la vicina chiesa di S. Giuseppe, etc. oltre che tutti i servizi secondari quali edicola, tabacchi, macellerie, botteghe, parrucchieri, estetiste, supermercato, ristoranti e pizzerie, pasticceria, bar etc. Anche gli spostamenti a piedi sono facilmente gestibili date le dimensioni del centro abitato.

E' una costruzione che, come è possibile ricostruire dalla lettura della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, è stata edificata nei primi anni 70, con un'età quindi pari a *circa cinquant'anni*. La costruzione è tra quelle più vetuste presenti nella zona.

La tipologia architettonica e la distribuzione interna del fabbricato rispecchiano quelle caratteristiche rispondenti alle costruzioni degli anni 70, con finiture e rivestimenti risalenti all'epoca di costruzione.

Descrizione analitica

Tipologia, Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica del fabbricato è di un *edificio residenziale a schiera*. Il fabbricato presenta due prospetti, uno sulla principale via Torino, ingresso principale all'immobile civico 279, l'altro prospetto più piccolo, si affaccia su un cortile pubblico di via Torino, civico 273. Comprende, di fatto, una unità immobiliare avente al piano terra destinazione residenziale con accessori al piano primo.



La morfologia e le dimensioni del fabbricato, sono desumibili dalla lettura degli elaborati grafici TAV. n° 1 – Lotto 1- cespite 1 che rappresentano planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

La superficie lorda coperta del fabbricato è pari a circa 101,26mq, con altezza massima del piano terra pari a circa 4,00m.

Il fabbricato di due accessi: il civico n. 279 su via Torino ed il civico n. 273 su cortile pubblico a via Torino.

Composizione interna

Il fabbricato si sviluppa a piano terra e a piano primo. A piano terra risulta composta da un vano ingresso/corridoio A₁ che consente l'accesso alle camere A₂₋₃ e ad un ripostiglio A₄ disposti sulle pareti longitudinali, nonché al vano soggiorno/pranzo A₅ il cui accesso si individua frontalmente all'ingresso. Dal vano soggiorno/pranzo A₅ sono accessibili in vano A₈ adibito a camera, il bagno A₇ e la cucina A₆, nonché la scala di accesso al piano primo, dove sono ubicati il locale forno A₉, il locale di sgombero A₁₀.

Hanno affaccio direttamente sull'esterno, via Torino, solo le camere A₂₋₃ ed il vano soggiorno/pranzo A₅, cortile pubblico accessibile da Via Torino, mentre il ripostiglio A₄ è privo di finestre ed i vani A₈₋₇₋₆, rispettivamente adibiti a camera, bagno e cucina, sono illuminati ed areati tramite lucernario a tetto.

L'immobile gode di un terrazzo di pertinenza esclusiva al piano primo A₁₁.

Tabella delle superfici/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

Piano terra

LOCALE		S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
A ₁ ingresso/corridoio		8,03 mq	2,81 m	aria e luce diretta	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₂ camera		16,67 mq	3,66 m	aria e luce diretta	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita e discendente, infiltrazioni dal solaio, impianti in pessimo stato e vetusti;
A ₃ camera		9,75 mq	3,66 m	Aria e luce diretta	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni dal solaio, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₄ ripostiglio		3,64 mq	3,69 m	No aria e luce	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₈ camera		11,28 mq	3,69 m	Luce e aria da pozzo luce	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₅ pranzo/soggiorno		19,73 mq		Aria e luce diretta	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₇ bagno		5,30 mq	3,68 m	Luce e aria da pozzo luce	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita e dagli infissi, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₆ cucina		6,51 mq	3,29 m	Luce e aria da pozzo luce	mediocre: finiture vetuste; fenomeni di umidità di risalita e dagli infissi, impianti in pessimo stato e vetusti.



Piano primo

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
A ₉ locale forno	15,65 mq		aria e luce diretta	pessimo: finiture vetuste; fenomeni di umidità e condensa, distacco dell'intonaco con lesioni in corrispondenza della copertura realizzata con pannello coibentato, evidenti infiltrazioni d'acqua, impianti in pessimo stato e vetusti.
A ₁₀ sgombero	55,45 mq			pessimo: finiture vetuste, fenomeni di umidità da infiltrazione, condensa, privo di finitura interna (tamponamenti lasciati a mattone forato).

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia è presumibilmente mista: in muratura portante con solaio di copertura in latero-cemento.

Il locale forno a piano primo appare realizzato con struttura portante in elementi in ferro, con tetto a falda con struttura in elementi in ferro e manto in pannelli di termo-copertura rivestiti in alluminio verniciato.

Il locale di sgombero a piano primo appare realizzato con muratura in forati, con tetto in elementi lignei e manto in termo-copertura rivestiti in alluminio verniciato.

Finiture

Le facciate risultano finite:

- il prospetto su via Torino è interamente rivestito con piastrelle di piccole dimensioni di colore bruno rossastro,
- il prospetto sul cortile pubblico a via Torino è intonacato e tinteggiato giallo paglierino.

Le aperture presentano soglie, davanzali e stipiti rivestiti in marmo botticino.

Le aperture su via Torino sono:

- la porta di ingresso all'abitazione in alluminio finitura legno chiaro in parte vetrata ovvero dotata di inserti in vetro opaco;
- due grandi finestre dotate di persiane in alluminio finitura legno chiaro che, in aggiunta alle tapparelle in pvc allocate in cassonetto coprirullo in legno, sono state posate a protezione delle finestre in alluminio anodizzato color bronzo ad ante battenti con vetro singolo, delle aperture delle camere A₂₋₃.

Sul cortile pubblico a via Torino, è presente una sola apertura dotata di porta finestra due ante battenti in alluminio anodizzato color bronzo, vetrato solo nella parte superiore (vetro singolo).

Gli infissi dei vani A₈₋₇₋₆ sono in legno verniciato color bianco su pozzo luce con pareti in muratura e copertura in elementi in ferro e vetro.

La pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica stile anni 70, con disegni differenziati per ambiente: soglie in marmo botticino separano i pavimenti tra i vani. Il battiscopa risulta mancante in alcuni tratti del perimetro del vano soggiorno/pranzo.

Le pareti della cucina sono piastrellate per circa 2.00 di altezza.

Il bagno ha mattonelle e piastrelle in ceramica di stile più moderno, ed è dotato di lavabo a colonna, vaso igienico, bidet; la doccia è a pavimento.

I soffitti e le pareti sono tutti intonacati e tinteggiati con pittura bianca. Nel vano corridoio è presente controsoffitto con faretti ad incasso per l'illuminazione dell'ambiente.

I soffitti dei vani A₂₋₃ presentano cornici in gesso.

Nel vano ripostiglio per l'areazione e l'illuminazione indiretta è realizzato un sopraluce prospiciente sul vano A₃.

Le porte interne sono in legno con anta a battente, fatta eccezione per la porta della cucina che è scorrevole con mantovana sul lato esterno della parete.

Le rampe della scala sono in marmo, il pianerottolo intermedio è in marmo, mentre il pianerottolo di arrivo è in graniglia di marmo; il parapetto in ferro, decorato con motivi tipici degli anni 70, è tinteggiato color panna. L'apertura di areazione ed illuminazione naturale del vano scala è dotata di inferriata e di infisso cieco in alluminio anodizzato color bronzo. Il vano scala è dotato di controsoffitto.

Al piano primo il locale forno è pavimentato in parte in graniglia di marmo ed in parte in graniglia di cemento, ciò in conseguenza dell'evidente ampliamento del vano scala per la realizzazione del locale in argomento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto è costituito dall'intradosso in alluminio grigio dei pannelli di termo-copertura e dalle travi in ferro zincato. Le aperture sono protette da finestre in alluminio verniciato color bianco. Il locale di sgombero ha pavimento in graniglia di cemento, essendo il risultato della chiusura di parte del preesistente terrazzo: le pareti sono prive di intonaco ed il soffitto è formato dall'intradosso dei pannelli di termo-copertura e dalle travi in legno.

Le pareti esterne dei locali sono intonacate: le pareti del locale di sgombero con intonaco rustico. Tinteggiate le pareti del locale forno.

Il terrazzo ha pavimentazione (priva di battiscopa) in graniglia di cemento e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata con cimasa. Le pareti perimetrali in comune con i fabbricati limitrofi non risultano tutte intonacate (non è intonacata interamente la parete a sud-ovest), ma tutte intonacate e tinteggiate fino a circa 2.00m di altezza.

Accanto al lucernaio una pilozza coperta da soppalco in elementi in ferro realizzato a sostegno di serbatoio di riserva idrica in pvc.

Il balcone ha pavimento in ceramica con soglie in marmo; il parapetto è in ferro verniciato.

Impianti

Sono presenti: l'impianto elettrico, citofonico, telefonico e televisivo sottotraccia; l'impianto idrico, fognante ed igienico-sanitario.

E' presente climatizzatore nel vano soggiorno/pranzo.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui avviene mediante allaccio alle reti pubbliche.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzazioni verso l'area pubblica.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'unità edilizia, di non recente costruzione (circa quarant'anni), appare nel complesso in pessime condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture. Si osserva in particolare che i locali forno e di



sgombero al piano primo appaiono essere stati realizzati in assenza di un progetto ed in spregio alle norme di settore sia urbanistico che di sicurezza strutturale.

Si riscontrano diffusi ed avanzati fenomeni di degrado dovuti alla vetusta, ma anche alla carente manutenzione, nonché ai fenomeni di infiltrazione e di umidità ascendente e discendente: efflorescenze, erosione, distacco e mancanza della pittura e/o di intonaco, oltre che fenomeni di condensa e di umidità da infiltrazioni con la formazione di macchie e di funghi.

Inoltre sono stati osservati segni sui soffitti dei solai di copertura del piano terra di ammaloramento delle strutture correlati all'evidente fenomeno infiltrativo ed alla presenza di fessurazioni e lesioni dell'intonaco.

Gli impianti sono in pessime condizioni di conservazione.

Si comprende da quanto sopra detto che lo stato attuale dell'immobile è tale da richiedere l'esecuzione di interventi mirati alla eliminazione dei degradi individuati.

Dotazioni e Pertinenze Condominiali

Non trattasi di unità in condominio.

QUESITO 4_PUNTO III_ STATO DI POSSESSO DEL/ BENE/ PIGNORATO/

Possesto

Al momento del sopralluogo effettuato in data 09.03.2024 l'immobile era occupato da terzi in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura, mentre al momento del sopralluogo effettuato in data 30.06.2023 l'immobile risultava libero da occupanti.

Proprietà

Per quanto dalla certificazione notarile agli atti;

- il bene è pervenuto ai debitori per successione in morte della madre [REDACTED] nata a Pachino (Sr), [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], denuncia n. 19 volume n. 317 del 02.02.2009 ai n.ri 5637/3740.;
- non risulta alcuna provenienza del bene alla sig.ra [REDACTED].

QUESITO 4_PUNTO IV _VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

Come dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalle ispezioni ipocatastali eseguite dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione, non risultano sottoscritte altre domande giudiziali sul bene oltre a quelle oggetto del presente procedimento.

▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Come da certificazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipocatastali eseguite ed allegate alla presente relazione, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali

- Oneri di Regolarizzazione Urbanistica
- Oneri di Regolarizzazione Catastale
- Oneri Acquisizione Abitabilità



Come stimati ai relativi paragrafi di riferimento.

QUESITO 4_PUNTO IV_VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

1. ISCRIZIONE del 21/08/2012 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 14303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 785/2012 del 12/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 850 del 30/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1775 del 29/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 02/05/2012 - Registro Particolare 761 Registro Generale 7878 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 247/2012 del 27/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 11/06/2012 - Registro Particolare 1028 Registro Generale 10234 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVOLA Repertorio 150/2012 del 01/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 11/06/2012 - Registro Particolare 1029 Registro Generale 10235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVOLA Repertorio 151/2012 del 01/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 640 del 03/04/2014 (SURROGAZIONE PARZIALE)
5. TRASCRIZIONE del 12/09/2012 - Registro Particolare 11859 Registro Generale 14990 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1624/2012 del 25/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 15/01/2013 - Registro Particolare 443 Registro Generale 628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2573 del 14/11/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Non trattasi di Condominio.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non trattasi di Condominio.

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna



Non trattasi di Condominio.

▪ Pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Come dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalle ispezioni ipocatastali eseguite dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione, non risultano sottoscritte altre domande giudiziali sul bene oltre a quelle oggetto del presente procedimento.

QUESITO 4_PUNTI V e VI _CONFORMITA' URBANISTICA

Verifica regolarità urbanistica

A seguito della richiesta avanzata al Comune di Pachino con pec del 13.01.2021, è stata rilasciata relativamente al bene in oggetto, la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 719/73 del 06.02.1974– Pratica Edilizia n.ro 719/73 - in testa a [REDACTED] avente ad oggetto la parziale demolizione e ricostruzione dello stabile al civico n. 241 di Via Torino con allegate prescrizioni, inizio lavori del 12.03.1974, ed elaborato grafico unico rappresentante lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi accertato mediante rilievo metrico e riportato sulla tavola grafica n. 1 – Lotto n. 6 allegata alla presente relazione e quanto desumibile dalla lettura dell'elaborato grafico allegato relativo alla licenza edilizia n. 719/73, permette di osservare le seguenti difformità:

- diverse dimensioni del lotto che risulta di fatto largo su Via Torino circa 7,18m e lungo pari a circa $14,05m + 13,85m/2 = 13,95m$ piuttosto che come da progetto 6,85mx13,90m,
- diversa larghezza del vano A2 da 3,00m a 3,20m, del vano A3 da 2,45m a 2,10m,
- diverso andamento della scala di collegamento con il piano primo, con un numero di gradini di fatto pari a 21 alzate per circa 3,96m, in progetto 23 alzate per 3,90m,
- modifiche interne consistenti in una diversa distruzione interna per la creazione del ripostiglio A4, della demolizione del tramezzo con realizzazione del vano unico A5 pranzo/soggiorno, nella trasformazione del calpestio del pozzo luce in superficie utile di altezza pari a circa 2,05m come porzione del bagno A7, con areazione ed illuminazione dei vani limitrofi mediante finestre su tale spazio,
- ampliamento con realizzazione di due vani a piano primo A9 (locale forno con lavello) e A10 (locale di sgombero) in assenza di dignità costruttiva (in difetto della dovuta progettazione e del rispetto delle buone norme costruttive; spessori dei muri inadeguati; posizione dei muri in falso (non supportati da muri al piano terra;).

Qualificazione delle variazioni rispetto al progetto approvato

Dati di progetto

Superficie del lotto= 95,21mq

Volume = 371mc

Superficie utile= $(3,00 \times 5,30) + (1,20 \times 5,30) + (2,45 \times 5,30) + (3,30 \times 3,00) + (1,80 \times 1,60) + (2,65 \times 6,80 - 1 \times 0,90) + (0,80 \times 0,80 + 0,90 \times 6,20 + 1,00 \times 0,90) + (2,90 \times 5,20 - 0,80 \times 0,80) = 86,70mq$

Dati situazione di fatto



Superficie del lotto circa = 103,24mq

Volume realizzato =

Piano terra (103,24mqx3,96m) – pozzo luce(1,17mx(3,96-2,05))=408,83mc-2,24mc=406,59mc

Piano primo (38,70mqx(3,60+2,40/2))=116,10mc

Totale 522,69mc

Superficie utile =

Piano terra: mq(8,03+9,75+16,67+11,28+3,64+19,73+5,3+6,51)=80,91mq

Scala (rampa+pianerottolo)=5,67mq

Piano primo: mq(16,48+15,65)=32,13mq

Totale 118,71mq

art. 34-bis DPR 380/2001- recepimento dinamico, art. 1 LR 16/2016 e smi. modificato dal DL 69/2024 convertito con mod. dalla L. 105/2024 – Tolleranze costruttive per immobili con superficie utile di progetto inferiore a 100mq / tolleranza 5%

art. 12 LR 16/2016 di recep. con modifiche dell'art. 32 DPR 380/2001 modificato dalla L. 105/2024 di conversione con mod. del DL 69/2024 – mod. c. 5 dall'art. 15, c. 2 LR 27/2024 – Variazioni essenziali – verifica stato luoghi

Δ volume = 522,69mc-371mc=151,69mc > del 20% di 371mc=74,2mc

Δ superficie utile = 118,71mq-86,70mq=32,01mq > del 10% di 86,70mq=8,67mq

art. 32 – Variazioni essenziali – verifica escluso il piano primo

Δ volume = 406,59mc-371mc=35,59mc < del 20% di 371mc=74,2mc

Δ volume = 406,59mc-371mc=35,59mc > del 5% di 371mc=18,55mc

Δ superficie utile = (80,91mq+5,67mq=86,58mq senza aumento della superficie utile

Da quanto sopra accertato è possibile affermare che

- le variazioni riscontrate e riguardanti il piano terra ed il piano primo sono classificabili come essenziali,
- le variazioni riscontrate e riguardanti il solo piano terra con scala di collegamento al piano primo sono classificabili come parziale difformità (non essenziali) in quanto superano le tolleranze costruttive.

Verifica sanabilità difformità riscontrate

Ai sensi dell'art. 16 LR 27/2024, recepimento dinamico dell'art. 36 -bis DPR 380/2001 introdotto dal DL 69/2024 come modificato dalla L. 105/202, è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria condizionatamente all'effettuazione di lavori necessari, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del medesimo articolo, ovvero le opere non conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza e non conformi alla disciplina edilizia al momento di realizzazione delle opere.

Invero condizioni per la regolarizzazione in sanatoria sono:

- la conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda,
- la conformità delle opere alla disciplina edilizia vigente al momento di realizzazione dell'abuso.

Datazione dell'abuso (ampliamento a piano primo)

Come dalla microfilmatura catastale (visura all'impianto catastale), si desume che



-
-
- l'immobile censito al F. 16/All. 1 con p.lla 127, composto da un piano terra di 5,5vani, con denuncia di variazione d'ufficio n. 1140 del 1980 viene soppresso e sostituito dall'immobile al F. 16 P.lla 2508,
 - con denuncia di variazione n. 2010 del 1982 viene soppresso l'immobile alla p.lla 2508 e sostituito dalla p.lla 2508 sub 1, esteso a piano terra e piano primo, per frazionamento della p.lla,
 - con denuncia di nuova costruzione n. 230 del 1981 viene caricato il sub 2 a piano primo, quale lastrico solare.

Rilevato che, come anche dall'annotazione sulla planimetria catastale, il sub 1 comprende oltre che i vani a piano terra, i vani a piano primo ovvero il locale forno ed il locale deposito/ripostiglio, da quanto sopra è possibile derivare che l'ampliamento a piano primo è stato realizzato entro il **1981**.

Verifica conformità urbanistica nel 1981

Non è possibile procedere in quanto a seguito di istanza pec del 19.01.2025 al Comune di Pachino di rilascio degli strumenti edilizi-urbanistici vigenti in tale epoca, con pec del 31.01.2025 è stato risposto alla scrivente che non risulta in possesso dell'ufficio il Programma di Fabbricazione (non rinvenuto agli atti d'ufficio).

Verifica conformità urbanistica alla data attuale (PRG dal 1986)

Zona A1 di PRG conservazione e manutenzione / demolizione e ricostruzione

If= 5mc/mqx103,24mq=516,20mc

Altezza massima =8,00m

verifica

Volume da sanare 406,59mc < 516,20mc

Altezza realizzata 3,96m < 8,00m

Verifica conformità edilizia

Per quanto concerne le modifiche al piano terra,

dato atto che non è a disposizione della scrivente il regolamento edilizio adottato dal comune nel 1981, rilevato che il pozzo luce nel progetto approvato areava il bagno e il vano A6 destinato a lavanderia partiva da terra, e non la cucina o vano adibito a camera, e che ad oggi sono illuminate da lucernario la cucina e la camera, oltre che il bagno, in violazione alle norme di settore, viste le disposizioni inerenti l'aspetto igienico-sanitario vigenti dal 1896 nonché le prescrizioni imposte dal DM 09.07.1975 (decreto sanità),

è possibile ritenere che gli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio rispettino i requisiti di conformità edilizia, fatta eccezione per l'areazione e ventilazione dei vani cucina A6, camera A8 e bagno A7, dovendosi procedere per tale condizione al ripristino in conformità al progetto approvato ovvero mediante areazione ed illuminazione della cucina dalla porta del vano A5.

Per quanto riguarda l'ampliamento a piano primo, esso non risponde ai requisiti della disciplina edilizia al momento di realizzazione dell'abuso per evidenti carenze costruttive (innalzamento di muri in falso, di spessore inadeguato a sostegno di tetti mal agganciati alle pareti), ed in relazione alla natura di opere realizzate in assenza di progetto ovvero di una verifica strutturale, dovendosi pertanto procedere alla demolizione e messa in pristino.

Oneri regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001 – art. 16 LR 27/24 – co. 5



Rilevato che per quanto dal predetto articolo, co. 5,

“il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; “

considerata la qualificazione dell'abuso come variazione essenziale, ne deriva che, a titolo di oblazione, è dovuto

- un contributo pari al $2 \times 5\% = 10\%$ sul costo delle opere realizzate abusivamente ed oggetto della regolarizzazione (modifiche interne) stimabili pari a circa 8.000,00euro,
- aumento del 20% perché non conforme al momento di realizzazione dell'abuso.

Si stima approssimativamente che gli oneri per la regolarizzazione del fabbricato con demolizione degli ampliamenti al piano primo, ripristino del pozzo luce secondo il progetto, pratica di sanatoria, siano pari a circa:

- 10.000,00euro per la demolizione ed il ripristino del piano primo,
 - 5.000,00euro per la demolizione ed il ripristino del piano terra,
 - 800,00euro per oblazione, aumentata del 20% = 960,00euro,
 - 600,00euro per diritti e spese di pratica,
 - 3.000,00euro per spese tecniche,
- per un totale pari a circa 19.560,00euro.

Esistenza del Certificato di Agibilità

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Pachino, l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. Successivamente alla regolarizzazione edilizio-urbanistica come verificato e relazionato precedentemente, nonché previo ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità nonché acquisizione delle certificazioni impiantistiche, dovrà essere acquisita la relativa certificazione, Segnalazione Certificata di Agibilità, con costi stimabili in via presuntiva pari a circa 2.000,00euro.

Destinazione urbanistica

L'area di sedime del condominio ricade nel vigente PRG del Comune di Pachino nella zona omogenea **A1** disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Attuative.

QUESITO 4_PUNTO VII_ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come dalla visura APE estratta dal portale siciliano dell'energia _ SIENERGIA, Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità – Dipartimento Regionale Dell'Energia, il bene in oggetto non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, ovvero non risulta dotato di APE.

Considerato che nell'immobile è installato un climatizzatore a split per il quali non è stato esibito né prodotto il relativo libretto di impianto che deve essere allegato all'APE,



la sottoscritta non ha proceduto alla redazione del relativo attestato di prestazione energetica.

QUESITO 4_PUNTO VIII _VALUTAZIONE DEL BENE

Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del bene. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto ricade all'interno del centro urbano del comune, un'area prettamente residenziale, nonché nell'area ricadente nel paesaggio locale 9, Pantani Meridionali del vigente piano paesistico, non risultando sottoposta ad alcun vincolo di tutela;
- la zona è ben collegata con la viabilità e gli svincoli verso i centri cittadini vicini e lontani;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'immobile in esame sembrano rispondere sufficientemente alla destinazione residenziale;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere attivo potendo esprimere un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in questione;
- lo stato di manutenzione del bene è, nel complesso, mediocre dovendo essere previsti interventi mirati alla eliminazione dei fenomeni di degrado evidenziati al paragrafo "Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi";
- al momento dell'ultimo sopralluogo il bene era occupato da terzi in virtù di contratto di locazione, risultando ad oggi libero da occupanti;
- le variazioni catastali ed edilizio-urbanistiche riscontrate, nei limiti dei dati desumibili dalla documentazione rilasciata dagli uffici competenti, vanno regolarizzate nei modi e con i costi esplicitati nei relativi paragrafi di riferimento;
- i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono ad immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti.

Si è scelto di utilizzare la stima sintetica per confronto, basando la valutazione del bene e della sua identità di bene vendibile, attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato*, al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile, precisando che la stima viene eseguita considerando il bene con l'attuale destinazione e che il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme per la regolarizzazione del lotto sotto ogni profilo.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:



- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

valori di mercato compravendite

Fonte	Quotazione valori di compravendita
Annuncio su subito.it https://www.casa.it/immobili/49849912/#img3 Sicil immobiliare Casa indipendente Via Torino n. 62 – PT; 100mq Anno di costruzione 1960 stato: ristrutturata	800,00€/mqx0,90 trattative= 720,00€/mq X0,90 stato normale=648,00€/mq
Annuncio su subito.it https://www.casa.it/immobili/50411498/ casa indipendente, Via Caruso – PT-1;62mq stato: mediocre	436,00€/mqx0,90 trattative=392,40€/mq x1,3 stato normale=510,12€/mq
Borsino immobiliare quotazioni 2024 <i>Abitazioni in stabili di seconda fascia</i> Stato normale	Valore min=514,00€/mq Valore max=656,00€/mq Valore medio=585,00€/mq
OMI, I semestre 2024 Zona D3 Microzona 2 Stato normale	<u>A/3</u> Valore min=460,00€/mq Valore max=670,00€/mq <u>Valore ordinario provvedimento agenzia entrate del 27/07/2007</u> $Val\ OMI\ MIN + (Val\ OMI\ MAX - Val\ OMI\ MIN) \times K$ $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ K1 valore tabellato – taglio superficie K2 valore tabellato – piano $K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4$ $460,00 + (670,00 - 460,00) \times$ $X0,27 = 516,70€/mq$

valori di mercato locazioni

Si fa presente che non sono stati trovati annunci immobiliari nella zona di riferimento.

Fonte	Quotazione valori di locazione
Borsino immobiliare quotazioni 2024 <i>Abitazioni in stabili di fascia media</i> - Stato normale	Valore min= 1,80€/mqxmese Valore max=2,56€/mqxmese <u>Valore med=2,18€/mqxmese</u>
OMI, I semestre 2024 Zona D3 Microzona 2 - Stato normale	<u>A/3</u> Valore min=1,8€/mqxmese Valore max=2,6€/mqxmese <u>Valore ordinario =valore medio=2,2€/mqxmese</u>

-calcolo del valore medio;

valore medio compravendita	564,95€/mq x 0,80 stato mediocre= 451,96€/mq
valore medio locazione	2,19€/mqxmese



- calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto, detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

103,25mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

- locale forno 18,20mq di cui il 15% fino a 25mq=2,73mq

- magazzino 19,27mq di cui il 15% fino a 25mq=2,89mq

- terrazzo/balcone 55,45mq+5,07mq=60,52mq di cui il 15% fino a 25mq=3,75mq + il 5% sull'eccedenza=1,776mq

Totale 11,15mq

Totale Superficie Commerciale=114,40mq

❖ STIMA VALORE DI COMPRAVENDITA

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima.

stima

Superficie Commerciale 114,40mq	Quotazione di mercato 451,96€/mq	Valore=51.704,22€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Oneri di regolarizzazione catastale stimati pari a circa 1.800,00euro
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica stimati pari a circa 19.560,00euro
- Oneri per acquisizione agibilità pari a circa 2.000,00euro

Per un totale di 23.360,00euro.

PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO =28.344,22€
diconsi ventottomilatrecentoquarantaquattroeuro/22.



❖ STIMA VALORE LOCATIVO

E' consistita nel determinare il valore locativo dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile, calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato rilevata sul mercato per beni simili nella medesima zona.

Si fa presente che lo stato dell'immobile è tale da non poter essere utilizzato.

Stima

Superficie Commerciale 114,40mq	Quotazione di mercato 2,19€/mqxmese	Valore=250,00€xmese
------------------------------------	--	---------------------

Probabile Valore Locativo =250,00€x mese
diconsi duecentocinquantaeuro/00xmese.

QUESITO 4_PUNTO IX_VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Il bene risulta pignorato nella quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

QUESITO 4_PUNTO X _DIRITTO PIGNORATO

Così come dalla documentazione agli atti risulta pignorata la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà ovvero per 1/3 contro [REDACTED]

6. Conclusioni

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva del Lotto 6):

Descrizione del lotto

LOTTO n° 6 – (cespite 5 contro [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno _263/2012REI, cespite E contro [REDACTED], cespite F contro [REDACTED], cespite C contro [REDACTED] _588/2012REI)

Il lotto è un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito a Pachino (SR), Via Torino n. 279, punto geografico 36°43'03"N 15°05'49"E, pignorato nella quota *1/1 del diritto di piena proprietà*, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare 1, abitazione estesa a piano terra e primo censita nel NCEU del Comune di Pachino (SR) nella Sezione urbana n. 001, al F. 16, p.lla 2508 sub 1;
- unità immobiliare 2, *lastrico solare* a piano primo, censito nel NCEU del Comune di Pachino (SR) nella Sezione urbana n. 001, al F. 16, p.lla 2508 sub 2.

Di fatto le predette unità immobiliari costituiscono un unico immobile, che, identificato nella presente relazione come **Immobile A**, risulta composto da un'abitazione a piano terra con vani accessori e terrazzo di pertinenza esclusiva al piano primo.

Stato di possesso: Il bene, al momento del sopralluogo, era occupato. Risulta ad oggi libero da occupanti.

Regolarità catastale: Immobile catastato con difformità da regolarizzare.





Regolarità edilizio/urbanistica: Immobile dotato di titolo edilizio abilitativo con variazioni essenziali da regolarizzare (demolizione dei vani a piano primo e ripristino del pozzo luce come da progetto).

Risultati della stima

Probabile Valore Venale nella quota di 1/1	51.704,22€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	23.360,00€
Probabile Valore Finale nella quota di 1/1	28.344,22€ (al netto delle decurtazioni)
Valore Locativo	250,00€/mese

7. Elenco Allegati

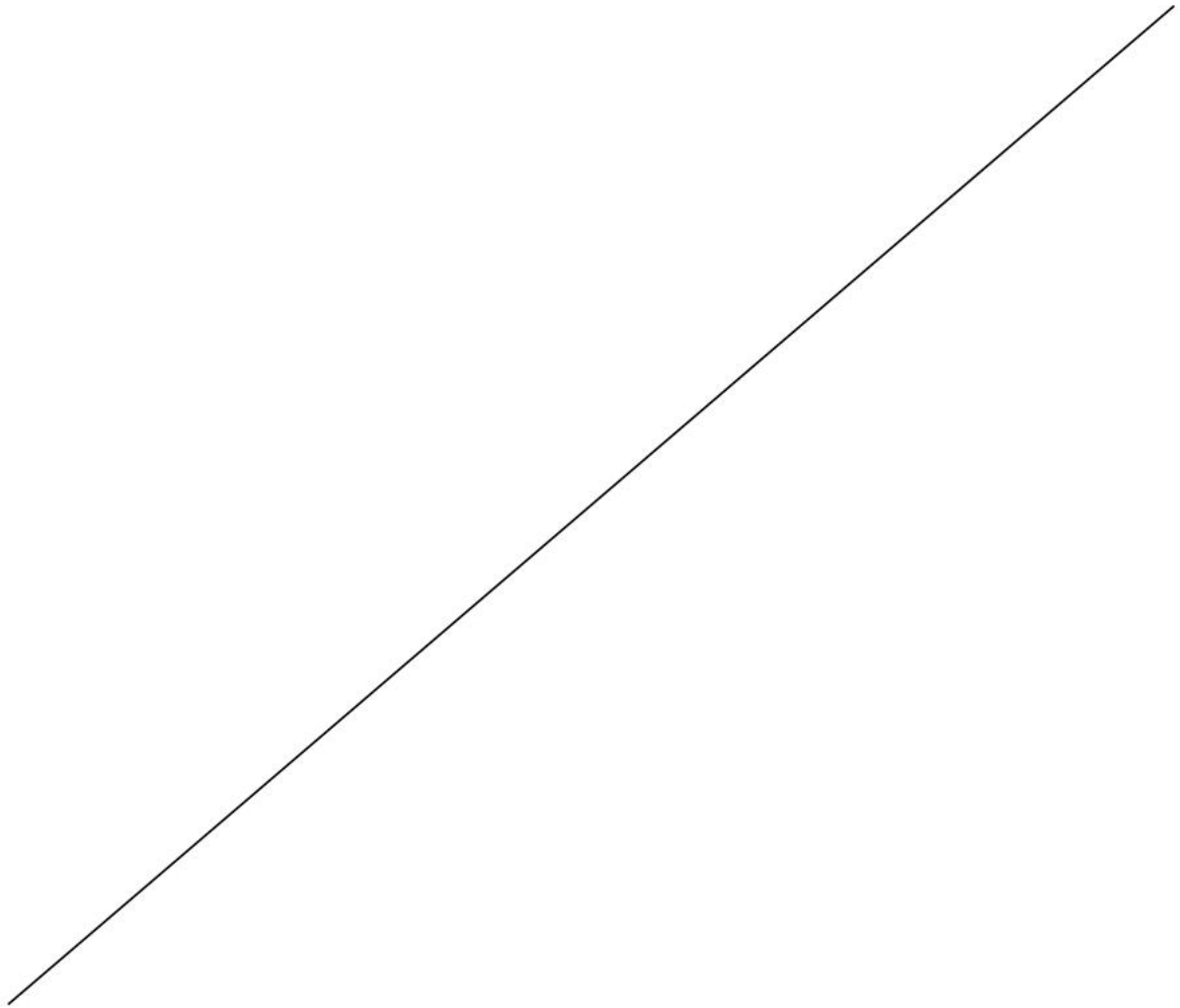
LOTTO n. 6_All. 1) rilievo fotografico;

LOTTO n. 6_All. 2) tavola grafica stato dei luoghi;

LOTTO n. 6_All. 3) documentazione identificativa catastale;

LOTTO n. 6_All. 4) documentazione edilizio-urbanistica;

per i verbali di sopralluogo, istanza presso uffici competenti, risposte, certificato di destinazione urbanistica, ispezioni ipotecarie ed altro si rimanda agli allegati generali di cui alla premessa.



	nel procedimento n. 263/2012, come cespite B identificato quale terreno al f. 30 p.lle 562 e 123 contro [REDACTED] nel procedimento n. 588/2012REI; - i terreni in N.C.T. al foglio 30, p.lle 557, 558, 559, 561/immobili C-D-E ed F quale cespite 5 contro [REDACTED], e quale cespite 6 contro [REDACTED] nel procedimento n. 263/2012REI contro [REDACTED] nonché quale cespite A contro [REDACTED] e [REDACTED] nel procedimento n. 588/2012.			
5	cespiti 1 e 2 contro [REDACTED] per 1/3 e [REDACTED] per 1/3, cespiti 1 e 8 contro [REDACTED] 263/2012REI -- cespiti F contro [REDACTED] per 1/3 e cespiti H contro [REDACTED] per 1/3 588/2012REI villino sito in terre di Noto (SR), C.da Costa Reitani, località San Lorenzo, con accesso principale da strada denominata Via Villaggio San Claudio snc, punto geografico 36°45'23.3"N 15°06'05.6"E, pignorato nella quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Risulta composto dalle seguenti unità immobiliari: - unità immobiliare 1, <i>abitazione</i> censita nel NCEU del Comune di Noto (SR), quale abitazione in villini, al F.420 P.Ila 688, indirizzo C.da Costa Reitani, sn., piano T-1, superficie catastale 91mq, identificata nella presente relazione come Immobile A. L'area di sedime e di pertinenza del villino risulta censita nel NCT del Comune di Noto (SR) al F.420 P.Ila 690, pascolo esteso 45 mq, e p.Ila 688 qualità ente urbano, esteso 155 mq.	occupato dal debitore	Valore Venale	281.089,00€ (al lordo delle decurtazioni)
			Decurtazioni	48.555,48€
			Valore Finale dell'Immobile quota pignorata (1/1)	232.500,00€ (al netto delle decurtazioni)
6	cespiti 5 contro [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno 263/2012REI, cespiti E contro [REDACTED], cespiti F contro [REDACTED], cespiti C contro [REDACTED] 588/2012REI <i>fabbricato a due elevazioni fuori terra</i> sito a Pachino (SR), Via Torino n. 279, punto geografico	libero	Valore Venale	51.704,22€ (al lordo delle decurtazioni)
			Decurtazioni	23.360,00€



	36°43'03"N 15°05'49"E, pignorato nella quota 1/1 del diritto di piena proprietà, composto dalle seguenti unità immobiliari: • unità immobiliare 1, abitazione estesa a piano terra e primo censita nel NCEU del Comune di Pachino (SR) nella Sezione urbana n. 001, al F. 16, p.lla 2508 sub 1; • unità immobiliare 2, <i>lastrico solare</i> a piano primo, censito nel NCEU del Comune di Pachino (SR) nella Sezione urbana n. 001, al F. 16, p.lla 2508 sub 2. Di fatto le predette unità immobiliari costituiscono un unico immobile, che, identificato nella presente relazione come Immobile A, un'abitazione a piano terra con vani accessori e terrazzo di pertinenza esclusiva al piano primo.		Valore Venale della quota pignorata (1/1)	28.344,22€ (al netto delle decurtazioni)
7	cespite 6 proc. esec. 263/2012 <i>appezzamento di terreno agricolo di piccola dimensione (12.570mq) dotato di fabbricato</i> sito nel Comune di Pachino (SR), C.da Carrata, con accesso da strada regionale n.14, al punto geografico 36°42'43.2"N 15°03'20.1"E. Pignorato nella quota di 1/1 del diritto di piena proprietà contro [REDACTED] e [REDACTED] nel procedimento n. 263/2012, risulta composto dalle seguenti unità immobiliari: Unità Immobiliare 1 fabbricato censito d'ufficio nel NCEU del Comune di PACHINO (SR) al F.19 P.Ila 2180, che edificato sul terreno censito nel NCT del Comune di PACHINO (SR) al F.19 P.Ila 1033/unità 6/immobile F, non risulta inserito in mappa catastale con indicazione delle virgolette "<>" che indicano "accatastamento d'ufficio di fabbricati non dichiarati", di estensione catastale pari a 64mq e di superficie lorda coperta misurata pari a circa 77,69mq, identificato nella presente relazione come Immobile A. Unità Immobiliare 2 fabbricato diruto non censito nel NCEU del Comune di PACHINO (SR) al F.19 P.Ila 2180, che edificato sul terreno censito nel NCT del Comune di PACHINO (SR) al F.19 P.Ila 1033/unità 6/immobile F, con superficie chiusa dalle pareti misurata pari a circa 212,97mq, identificato nella presente relazione come Immobile B. Unità Immobiliare 3 terreno censito quale <i>seminativo</i> nel NCT del Comune di PACHINO (SR) al F.19 P.Ile 996, con estensione pari a 2600mq, identificato nella presente relazione	libero	Valore Venale	31.765,24€ (al lordo delle decurtazioni)
			Decurtazioni	circa 24.752,64€
			Valore Venale finale quota pignorata (1/1)	7.012,60€ (al netto delle decurtazioni)

