



David Bono
Agronomo

TRIBUNALE DI SIRACUSA

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

Oggetto: Procedura N° 38/2018 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, con decreto di nomina emesso in data 05.03.2019, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., esperto estimatore per la valutazione dei beni pignorati nella procedura esecutiva.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:



Mandato del giudice

il Giudice dispone che l'esperto;

1. 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. PROVVEDA:

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



David Bono
Agronomo

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;

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;

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;

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





David Bono
Agronomo

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);

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 con-*





David Bono
Agronomo

dominiale 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 et 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, t'indicazione dell'esistenza di





David Bono
Agronomo

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, specificando quella commerciale;





David Bono
Agronomo

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

X. nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti come-
damente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi
che potrebbero essere separati in favore i della procedura e dei relativi costi; indi-
cazione 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





David Bono
Agronomo

le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pi-
gnorato;

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];

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 possi-
bile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitan-





David Bono
Agronomo

doli a fargli pervenire, entro quindi 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, alleghi 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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



David Bono
Agronomo

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto come da iter ha inviato la comunicazione agli esecutati fissando gli appuntamenti per accedere al compendio. Nonostante le comunicazioni sono ritornate al mittente per compiuta giacenza, sono stati tentati n° 2 accessi, riscontrandone l'impossibilità.

Pertanto il Sottoscritto ha informato il Magistrato, il quale ha provveduto con la nomina del Custode Giudiziario.

In data 17/02/2020 ore 10.30 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, si recava nei luoghi oggetto di procedura ed ha dato inizio alle operazioni peritali.

Sopralluogo:

In data 17.02.2020 puntuale alle ore 10.30, il Sottoscritto C.T.U. accompagnato dal Custode si recava nell'immobile oggetto di pignoramento e dava inizio alle operazioni peritali consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni peritali concluse alle ore 11.35 come da verbale di sopralluogo

allegato 1 alla presente Relazione.



David Bono
Agronomo

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** e meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	PACHINO	9	1561	2	C/6	1	144 mq	€ 386,72
F	PACHINO	9	1561	3	A/3	3	5,5 vani	€ 340,86
F	PACHINO	9	1561	4	F/3	****	****	****

*Vedasi Visure [allegato 2](#).

Il compendio di cui alla presente relazione consta di:

✓ **Un garage a piano S1, un Appartamento a piano rialzato, un futuro appartamento con relativo lastrico solare entrambi in corso di costruzione.**

I Confini del corpo di fabbrica oggetto di procedura sono seguenti: a Nord

– Nord Ovest confina con le p.lle 1196 - 1195 - 1187; a Sud con la via Venezia, a

Ovest con la p.la 1633 e ad Est con la p.la 1186; il tutto come riportato nell'

E.D.M. Catastale [allegato 3](#).

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati

nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento,

il C.T.U. ha rilevato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

con le risultanze catastali.





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto che lo stabile risulta solo in parte completato (piano seminterrato e piano terra) mentre la restante parte è in corso di costruzione, il C.T.U. ha ritenuto opportuno concentrare gli immobili oggetto di pignoramento in un unico lotto di vendita così costituito:

Lotto unico di vendita dato dai **sub. 2 - 3 - 4 della p.lla 1561 del F.M. 9,**
(ovvero garage posto a piano seminterrato, appartamento posto a piano rialzato, unità immobiliare con lastrico solare entrambi in corso di costruzione posti a piano primo e secondo dello stabile).





David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto unico di vendita

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	PACHINO	9	1561	2	C/6	1	144 mq	€ 386,72
F	PACHINO	9	1561	3	A/3	3	5,5 vani	€ 340,86
F	PACHINO	9	1561	4	F/3	****	****	****

Il suddetto lotto di vendita (foto satellitare **allegato 4**, E.D.M. in **allegato 3**) è uno stabile realizzato in 3 elevazioni fuori terra (Piano rialzato, piano 1 - 2) ed un seminterrato; è ubicato ai numeri civici 53 e 55 di Via Venezia nel Comune di Pachino e riporta le seguenti coordinate GPS: 36° 43'04.78"N e 15°04'59.05"E ad un'altimetria di 61 m sul livello del mare.

Si accede allo stabile dal civico 55 dalla via Venezia, mentre dal civico 53 si intercetta la serranda che permette l'accesso al garage dello stabile.

L'immobile *de quo*, come già accennato, è uno stabile i cui confini sono i seguenti: a Nord - Nord Ovest confina con le p.lle 1196 - 1195 - 1187; a Sud con la via Venezia, a Ovest con la p.la 1633 e ad Est con la p.la 1186; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale **allegato 3**.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le unità immobiliari dello stabile (foto 1 - 2) sono date, da un garage al piano seminterrato censito al subalterno 2 della p.la 1561, da un appartamento a piano rialzato censito al subalterno 3 della suddetta p.la, da un'unità immobiliare in cor-





David Bono
Agronomo

so di costruzione al piano primo con terrazzo al piano secondo e censiti al sub 4.

Lo stabile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento, perimetrali in poraton e divisori interni in laterizio.

Descrizione dell'appartamento a piano rialzato:

Dal civico 55 di via Venezia si accede, mediante quattro alzate di scalini, alla veranda ove è ubicato il portone di accesso all'appartamento (foto 3); entrando dal portone di accesso si intercetta il locale ingresso ove sono presenti n° 4 porte: 3 nel lato a sinistra e 1 nel lato a destra.

Nel lato a sinistra, la prima porta permette di accedere mediante rampa di scale (allo stato grezzo), all'unità immobiliare in corso di costruzione del piano primo; la terza porta permette di accedere, mediante rampa di scale (allo stato grezzo), al piano seminterrato ove è ubicato il garage, nella porta centrale è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Nel lato a destra, vi è la porta che permette di entrare nell'appartamento che di seguito sarà descritto.

Entrando nell'unità immobiliare (sub. 3), il primo locale che si intercetta è un ampio vano soggiorno - cucina di m² 51,57 circa (foto 4 - 5 - 6); dal suddetto locale è possibile accedere sia alla veranda esterna di m² 16,00 circa (foto 7 e 8) con affaccio in via Venezia che ad un disimpegno di m 5,40 circa x m 1,20 circa.

Dal disimpegno (foto 9), da sinistra verso destra, si intercettano i seguenti locali:

- Locale Letto di m² 15,58 circa (foto 10 - 11);
- Locale letto 2 di m² 9,13 circa (foto 12 - 13);





David Bono
Agronomo

- Servizio Bagno di m² 6,67 circa (foto 14 - 15);
- Locale letto 3 di m² 18,50 circa (foto 16 - 17) con cabina armadio, dalla camera mediante apertura si accede ad una piccola verandina di 1,2 m² circa con affaccio nella via Marche;

Nell'unità immobiliare sono state rilevate le seguenti finiture:

- pavimentazione in gress porcellanato effetto marmoreo di buon pregio;
- pareti interne finite con intonaco composto da tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica) finita con pittura decorativa di buon pregio;
- servizio bagno e completo in ogni sua parte (gruppo sanitario, doccia-vasca con idromassaggio e rubinetteria) con finiture di buon pregio, le pareti sono rivestite con piastrelle in gress-porcellanato sino ad un'altezza di m 2,00 circa; l'acqua calda sanitaria è alimentata da caldaia;
- impianto di climatizzatore con 4 climatizzatori: 2 posti nel locale Cucina/Soggiorno e altri 2 posti rispettivamente 1 nella Camera Letto a destra del disimpegno e l'altro nella camera letto posta a sinistra del disimpegno;
- l'impianto elettrico sottotraccia è finito in ogni sua parte con placche per porta-frutti e lampadari a soffitto;
- infissi (finestre, porta-finestre e persiane) in metallo con profilato N40 e le ante interne presentano vetro camera;
- i serramenti interni sono in legno pantografato laccato chiaro a battente ed il portone di ingresso è della tipologia in alluminio con pannello tipo "bugnato"



David Bono
Agronomo

con serratura a tre punti di chiusura.

La concezione degli spazi interni risulta essere ben concepita donando ambienti funzionali, confortevoli e molto luminosi.

L'altezza rilevata nell'interpiano si attesta a m **2,70** circa.

Si riporta nell' **allegato 5** la planimetria depositata in catasto e nell'**allegato 5b**

l'elaborato dalla quale si evince la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata in loco e quanto assentito dal Permesso di Costruire.

Relativamente ai prospetti è doveroso precisare che il prospetto Sud di Via Venezia, in corrispondenza al piano primo (in corso di costruzione), si presenta difforme rispetto allo stato assentito nella C.E. n. 125/2007 in quanto la veranda è stata inglobata nell'unità in corso di costruzione.

Anche il prospetto Nord di Via Marche presenta una difformità riguardante la mancata apertura dalla saracinesca del garage.

L'impronta netta del corpo di fabbrica (Superficie coperta) è di **m² 168,20 circa**; la superficie utile interna del solo appartamento è di **m² 113,22 circa**, la veranda con affaccio in Via Venezia è di **m² 15,70**.

Descrizione del garage al piano seminterrato:

Dal civico 53, mediante serranda con automatismo elettrico, si accede all'ampio locale garage di m² 140,00 circa (foto 18 - 19 - 20); nel suddetto locale vi è stato ricavato un servizio Wc di m² 5,50 circa (foto 21) ed un'ulteriore locale di m² 3,50 circa ricadente in prossimità del sotto la scala.





David Bono
Agronomo

Si precisa che il garage è collegato con l'ingresso dell'appartamento al piano rialzato mediante scale anch'esse allo stato grezzo.

L'altezza dell'interpiano del garage è di **m 2,60**, la pavimentazione è in cemento, soluzione pratica in quanto resistente all'usura provocata dal peso dell'auto, le pareti e il soffitto risultano intonacati nella sua forma tradizionale mediante tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica).

Il suddetto locale risulta dotato di finestre sia nel prospetto Nord che nel prospetto Sud; il locale Wc risulta completo di gruppo sanitario, i pavimenti e le pareti sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Si riporta nell' **allegato 6** la planimetria depositata in catasto e nell'**allegato 6b** l'elaborato dalla quale si evince la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata *in loco*, relativa al posizionamento del servizio WC, e quanto assentito dal Permesso di Costruire.

Descritte le unità che risultano finite, si è provveduto ad effettuare il calcolo della superficie commerciale complessiva di appartamento e garage così come riportato nella sottostante tabella di calcolo:

Superfici principali coperte	Superficie rilevata m ²	Valore Risultante m ²
Mq Coperti utili fuori terra		
Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%	152,2	167,2
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) calcolato al 60%	17	10,2
Superfici Pertinenze (vani accessori)		
Box (collegato ai vani principali) calcolato al 60%	145,5	87,3
Totale Superficie commerciale di appartamento + garage	314,7	264,7





David Bono
Agronomo

Descrizione del piano primo e secondo in corso di Costruzione:

Per quanto già accennato nelle superiori righe, sia il piano primo che il piano secondo (torrino copri-scala e lastrico solare) risultano in corso di costruzione.

L'unità immobiliare in sede peritale si presentava allo stato grezzo (**assenza Tramezzi interni, Intonaci interni, Pavimenti, Rivestimenti, Tinteggiature, Infissi e porte, Opere in pietra varie, Cancellerie e ringhiere, Impianto Fognario, Impianto elettrico tuberia, Impianto elettrico chiusura, Impianto idrosanitario tuberia, Impianto idrosanitario sanitari, Impianto riscaldamento tuberia e Impianto riscaldamento elementi e ripristino tampionamenti veranda**), così come si evince dalle foto (22 - 23 - 24 - 25).

Il lastrico solare, così come il torrino di accesso al terrazzo (foto 26 - 27 - 28), si presentavano allo stato grezzo.

Calcolo della superficie commerciale:

Superfici principali coperte	Superficie rilevata m ²	Valore Risultante m ²
Mq Coperti utili fuori terra Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%	152,2	167,2
Superfici Ornamento (Scoperte) Terrazzo abitabile (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	145,5	20,7
Totale Superficie commerciale futuro appartamento con terrazzo	297,7	187,9



La particella di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura ricade in **Zona "B"** all'interno dell'isolato "C" della sistemazione planivolumetrica dei quartieri compresi tra le vie Bordonaro, Costa, Cirinnà, Sicilia, Marche e Venezia, di cui alla C.E. 168/2004 del P.R.G. del Comune di Pachino (**allegato 7**).



David Bono
Agronomo

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso dell'intero cespite che costituisce il lotto unico di vendita, è il seguente:

...Omissis...nato a ...Omissis... il ...Omissis...C.F: ...Omissis... Quota 2/3

...Omissis...nata a ...Omissis... il ...Omissis...C.F: ...Omissis... Quota 1/3

Il suddetto lotto al momento del sopralluogo si presentava occupato dall'esecutato sig. ...Omissis...e non risulta ceduto in locazione (**allegato 7b**).

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

Per i beni di cui alle superiori righe attualmente non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

I vincoli che resteranno a carico sono quelli inerenti al profilo edilizio-urbanistico.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i non sussistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

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





David Bono
Agronomo

-inscrizioni di ipoteche:

Il cespite oggetto dell'esecuzione e del lotto unico di vendita risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria** nascente da mutuo del 30 ottobre 2008 in notar Nicola Guarino, **iscritta il 31 ottobre 2008 ai numeri 25904/5733**, per Euro 200.000,00 (sorte capitale Euro 100.000,00), a favore della ...Omissis..., con sede in ...Omissis..., codice fiscale ...Omissis... e contro ...Omissis..., nato a ...Omissis..., per la quota di 1/3 bene personale e per la quota di 1/3 in regime di comunione legale con ...Omissis...; ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis..., per la quota di 1/3 in regime di comunione legale con ...Omissis... (l'ipoteca grava su : Terreno sito in Pachino (SR), via Venezia ang.via Marche.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Pachino al foglio 9, particella 1184, consistenza 84 centiare e particella 1185, consistenza 84 centiare).

2) **Pignoramento del 24 gennaio 2018**, Tribunale di Siracusa, **trascritto il 15 febbraio 2018 ai numeri 2395/1747**, a favore della ...Omissis..., con sede in Pachino, codice fiscale ...Omissis... e contro ...Omissis..., nato a Noto il 9 agosto 1974, per la quota di 2/3 e ...Omissis..., nata a ...Omissis..., per la quota di 1/3 (il pignoramento grava sui seguenti immobili:

Immobile n.1 Comune Pachino(SR), Catasto fabbricati, Foglio 9, Particella 1561, Subalterno 2,Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 144 metri quadri, Indirizzo Via Venezia nn.53-55, Piano SI;





David Bono
Agronomo

Immobile n.2 Comune Pachino(SR),Catasto fabbricati,Foglio9, Particella 1561,

Subalterno 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via

Venezia nn. 53-55, Piano T;

Immobile n. 3 Comune Pachino(SR), Catasto fabbricati, Foglio 9, Particella 1561 Subalterno

4,Natura C - Fabbricato in corso di costruzione.

Provenienza del Bene: Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto

per 2/3 indivisi, in regime di comunione legale, per atto di compravendita del 14

giugno 2007 in notar ...Omissis..., trascritto il 18 giugno 2007 ai numeri

15169/9736, da potere dei signori ...Omissis..., nata a ...Omissis...e ...Omissis...,

nato a ...Omissis...; per 1/3 indiviso, bene personale, per atto di compravendita del

giorno 8 agosto 1996 in notar ...Omissis..., trascritto il 22 agosto 1996 ai numeri

12874/10371, da potere dei signori ...Omissis..., nato a ...Omissis...e ...Omissis...,

nata a ...Omissis....

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla copia dell'atto di Donazione-

Compravendita n. 6008 di Rep e N 4415 di Raccolta ai rogiti del Notaio

...Omissis...a (**allegato 8**); relativamente allo stabile il titolo abilitativo è dato dal

Permesso di Costruire n. 125/2007 rilasciato a nome dell'Esecutato ...Omissis....

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento oggetto del presente lotto di vendita è

stato realizzato giusto Permesso di Costruire n. 125/2007 del 27 Agosto 2007 di

cui si riporta copia nell' **allegato 9**.

Sotto il profilo edilizio - urbanistico l'immobile costituente il lotto unico di vendita,





David Bono
Agronomo

presenta delle difformità.

Si segnala che non risulta rilasciata la segnalazione certificata di agibilità.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Rispetto alla documentazione depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di

Pachino e di cui si accennato nelle superiori righe e da quanto rilevato in sede

peritale, si segnalano le seguenti irregolarità:

1) Relativamente al piano S1 nel prospetto Nord di via Marche non è stata realizzata l'apertura del Garage;

2) Relativamente al piano rialzato, nel prospetto Nord al posto di una porta finestra è stata realizzata una finestra (vedasi confronto stato di fatto e stato assentito **allegato 10**);

3) Relativamente alla distribuzione degli spazi interni del piano rialzato, si segnala che quanto accertato in sede peritale è conforme alla planimetria depositata in catasto ma non è conforme con quanto riportato negli elaborati allegati al Permesso di Costruire.

4) Relativamente al prospetto di via Venezia, dell'unità immobiliare posta a piano 1 -2 in corso di costruzione, la veranda riportata in progetto non è stata realizzata e la superficie ad essa riservata è stata inglobata nell'unità immobiliare

incidendo sulla volumetria.

Preso atto che, il permesso di costruire oramai risulta scaduto, le difformità col progetto originario di cui ai punti 1 - 2 e 3 non incidono sui parametri urbani-





David Bono
Agronomo

stici (sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio) sono sanabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), i cui costi orientativi comprensivi di eventuali sanzioni si attestano pari a circa € 1.500,00 a cui vanno aggiunti € 500,00 per l'aggiornamento della planimetrie catastala del subalterno 2.

Per la difformità di cui al punto 4 (chiusura veranda con sfornamento cubatura assentita) è necessario il ripristino allo stato assentito.

Infatti, come si evince dal Permesso di Costruire la cubatura realizzabile è pari m^3 1.304,07, quella realizzata è pari a m^3 1.298,50, pertanto la cubatura rimasta disponibile (m^3 5,57) non è sufficiente a coprire quella occupata dalla chiusura della veranda pari m^3 28,43 circa.

Considerato che l'unità di cui sopra è in corso di costruzione, i costi di ripristino (abbattimento del muro di tamponamento posto a chiusura della veranda ed il relativo costo di realizzazione del tamponamento perimetrale come da Permesso di Costruire) si attestano pari a circa **€ 2.000,00**.

Pertanto i costi di regolarizzazione, che saranno detratti dal valore finale di stima, delle prime tre difformità si attestano in linea orientativa pari a € 2.000,00 a cui vanno aggiunti € 2.000,00 per la difformità di cui al punto 4 ed infine il sottoscritto ha ritenuto considerare un'ulteriore detrazione di € 2.000,00 per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.

Il totale delle somme da detrarre dal valore finale di stima si attestano a € 6.000,00





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Da visura effettuata, l'unità abitativa di cui al piano rialzato non risulta munito di Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione (**vedasi allegato 11**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione dello stabile *de quo*, tenuto conto che due unità immobiliari risultano complete (sub 2 Garage e sub 3 appartamento posto a piano rialzato) mentre il sub 4 è in corso di costruzione, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno adottare due approcci Estimativi.

Nel primo approccio, con la metodologia di stima diretta o sintetica basata sulla **"Comparazione"** e con la metodologia indiretta o analitico basata sulla **"Capitalizzazione di Redditi"** sono state stimate le unità immobiliari dello stabile già completato, ovvero il sub 2 e il sub. 3.

Nel secondo approccio, con il metodo sintetico **del COSTO DI COSTRUZIONE** è stata effettuata la valutazione dell'immobile in corso di costruzione in funzione del livello di avanzamento lavori.

Infine il sottoscritto esperto estimatore ha decurtato dal valore finale di stima i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti.

Valutazione dei subalterni 2 e 3 della p.Illa 1561 - *mediante la metodologia Sintetica*





David Bono
Agronomo

Pachino, con una popolazione di 22.068 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa, che dista dal capoluogo circa 43 Km.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Pachino è compreso in tutta la città tra 400,00 €/m² e 1.100,00 €/m² per la compravendita e tra 1,6 €/m² mese e 5,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (850,00 €/m²) è di circa il 19% inferiore alla quotazione media provinciale (1.050,00 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Pachino è molto disuniforme e ricade in un intervallo tra 450,00 €/m² e picchi di 1.100,00 €/m².

Dinamica dei prezzi a Pachino e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pachino mostra che negli ultimi 3 mesi un mercato leggermente in ripresa dalla contrazione che è passata dal -3,00% di circa un anno fa al -1,5%. La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pachino, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento negli ultimi 3 mesi è costituita da case semi-indipendenti; la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento negli ultimi 3 mesi è costituita da trivani.

Pachino ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 850,00 €/m²; focalizzando l'indagine di mercato su immobili di recente costruzione e di recente vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emersa una forbice di valori, riferiti alla **superficie commerciale**, che varia da un minimo di €/m²





David Bono
Agronomo

550,00 ad un massimo di €/m² 850,00. I suddetti valori risultano in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (allegato 12).

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il buon grado di finitura, rispetto alla media, dell'appartamento a piano rialzato; la notevole superficie del locale garage a piano S1, l'esposizione, ecc. ecc; mediante approfondita indagine di mercato e comparazione con beni simili al bene oggetto di stima, assunto un valore relativo agli appartamenti nuovi di recente costruzione pari a €/m² 1.100,00 e un valore relativo ai garage pari a €/m² 600,00, è stato possibile individuare il probabile valore unitario della **superficie commerciale** (appartamento + garage) che si attesta a a €/m² 850,00; valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportata negli O.M.I.

Nota la superficie commerciale del compendio pari a **m² 264,70 €/m² 850,00**

Vs 3= = m² 264,70 x €/m² 850,00 = € 224.995,00

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.



David Bono
Agronomo

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 (**Vm**).

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. (Appartamento in stabile bifamiliare) il valore locativo di un appartamento comprensivo di garage si attesta pari a €/mese 500,00, valore pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 11** i cui valori oscillano da un minimo di €/m² 2,00 ad un massimo di €/m² 3,50; pertanto il Reddito Lordo annuo ricavabile è pari a:

R.L. = €/mese 500,00 x mesi 12 = **€ 6.000,00.**

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:





David Bono
Agronomo

Quota di manutenzione: incide per circa il 1,5% 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. considerata la nuova costruzione del fabbricato ha ritenuto opportuno attribuire il valore minimo 0,5%.

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 28,5%.

Pertanto le quote detratte espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **32,50%**, 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. - 32,50% = (€ 6.000,00 - 32,50%) = € 4.080,00

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 1,8% ad un massimo ad un massimo del 2,0 %; 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.





David Bono
Agronomo

Determinazione del più probabile 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):

$$Vm = R.N./i = € 4.080,00 : 0.019 = \underline{\underline{€ 214.736,84.}}$$

Preso atto che i valori ottenuti con le due metodologie estimative si discostano minimamente e ricadono all'interno dell'intervallo di divergenza percentuale che deve essere inferiore al 5%

$$D = (Val_{max} - Val_{min}/Val_{min}) \times 100 = € 224.995,00 + € 214.736,80 / € 224.995,00 = 1.95\%$$

È stata effettuata la media aritmetica dei valori per ottenere il valore finale delle unità immobiliari finite (Vuf).

$$Vuf = € 224.995,00 + 214.736,84 : 2 = € 219.865,92$$

Valutazione Immobile in corso di costruzione

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in corso di costruzione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo applicare al caso *de quo* l'approccio Estimativo "STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE" - (metodo sintetico) che permette di valutare l'immobile nelle condizioni normali (come se fosse finito considerando lo stesso grado di finitura del piano sottostante) ed il livello delle opere mancanti.

Nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare in corso di costruzione (appartamento a piano primo e lastrico solare) pari a **m² 188,00 (la superficie commerciale differisce dagli immobili sottostanti in quanto l'incidenza del**





David Bono
Agronomo

garage è pari a 0,6 mentre l'incidenza del terrazzo è pari a 0,35 per i primi 25 m² commerciali e per l'eccedenza è 0,1), preso atto del livello di piano, dello stato di avanzamento lavori (assenza Tramezzi interni, Intonaci interni, Pavimenti, Rivestimenti, Tinteggiature, Infissi e porte, Opere in pietra varie, Cancellerie e ringhiere, Impianto Fognario, Impianto elettrico tuberia, Impianto elettrico chiusura, Impianto idrosanitario tuberia, Impianto idrosanitario sanitari, Impianto riscaldamento tuberia e Impianto riscaldamento elementi e ripristino tamponamenti veranda), conoscendo il valore unitario del costo di costruzione riferito alla superficie commerciale par a €/m² 850,00 circa è stato individuato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare allo stato di fatto così come rilevato in sede peritale.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadro.

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando l'empirica formula

$$V_c = V_t \times k$$

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata (superficie comm. x costo costruzione)

k = coefficiente di svalutazione (calcolato dalla moltiplicazione dei coefficienti delle opere)

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE			
Descrizione dell'opera	liv. popol.	liv. medio	liv. signor.
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrature, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonachi interni	0,965	0,960	0,955
Intonachi esterni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890





David Bono
Agronomo



Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite è stato ottenuto il coefficiente complessivo pari a 0,453, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'unità immobiliare oggetto della stima (Vcuc)

$$\mathbf{Vuc = Vt \times k = (m^2 188,00 \times \text{€}/m^2 850,00) \times 0.453 = \text{€ } 72.386,40}$$

Il valore complessivo del lotto unico di vendita sarà dato dalla somma dei valori individuati per le unità immobiliari completate e quella dell'unità immobiliare in corso di costruzione decurtato dai costi per regolarizzare le difformità riscontrate.

Vlotto= € 219.865,92+ € 72.389,40 - € 6.000,00 = € 286.255,32; valore arrotondato a:

€ 286.500,00

(diconsiueuroduecentoottantaseimilacinquecento/00)

Determinazione del più probabile valore locativo (sub 2 e sub 3)

Determinare il canone di locazione di un immobile consiste nel considerare gli



David Bono
Agronomo

elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per la determinazione del più probabile valore locativo si è proceduti con un'approfondita indagine di mercato riguardante il segmento di mercato di immobili ad uso abitativo relativi ad immobile che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che funzionali e tenendo conto della zona censuaria eccepibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Gli immobili che rientrano in questa area immobiliare, sono principalmente Abitazioni civili, dalle ricerche è emerso che per abitazioni di m² 115,00 circa con veranda il valore locativo si attesta a €/m² 3,00 circa mentre per i garage si attesta a €/m² 1,20; nota la superficie utile dell'appartamento pari a m² 115,00 circa e del garage pari a m² 115,00 è stato determinato il più **probabile valore locativo (Pvl):**

Pvl = (€/m² 3,00 x m² 115,00) + (€/m² 1,20 x m² 140,00) = €/mese 513,00; valore arrotondato a €/mese 500,00.

Pertanto il più probabile valore locativo annuo (Pva) è pari a:

Pva = €/mese 500,00 x mesi 12 = €/anno 6.000,00.





David Bono
Agronomo

La presente si compone di n° 33 facciate compresa la presente, n° 12 allegati
documentali in 53 facciate e di rilievo fotografico in 16 pagine.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto li 19/03/2020

Il Tecnico Stimatore.

Dott. Agr. David Bono
