

rmelo D'Amico

D'Amico Carmelo 2019
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

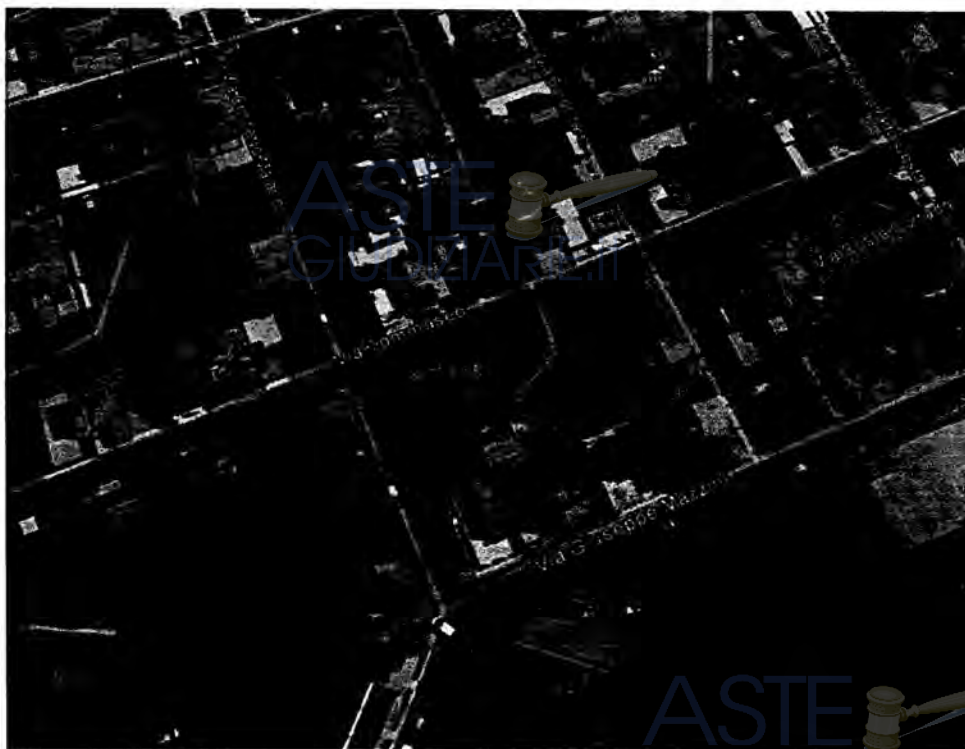
Proc. Esecutiva immobiliare. N. 49/2019

Promossa da:

UNIONE di Banche Italiane s.p.a.

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Ing. Carmelo D'Amico Via Ugo Foscolo, 161/A int. 7 - 96012 Avola (SR) Cell 380/1454203 e-mail carmelo.damico@ordineingegnerisiracusa.it - carmelod75@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA: con Decreto di Nomina del 23.05.2019 e successivo giuramento per conferimento di incarico del 04.06.2019, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Concita Cultrera**, nominava lo scrivente, **Ing. Carmelo D'Amico**, libero professionista in Avola, esperto per la Stima dell'immobile di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

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 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. Comunici 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 ovvero, in caso di contestuale nomina di un Custode Giudiziario, **concordi unitamente a quest'ultimo, l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili;**

3. Provveda:

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

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

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di

locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

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

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)

e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle 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 3bis; 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) gli 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 3ter; 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;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 del valore 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 se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

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

6. **Depositi** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis 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 possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per

rendere i necessari chiarimenti; allegghi 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 e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

- 1. autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
- 2. dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
- 3. dispone** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza, nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- 4. autorizza** il ritiro dei fascicoli di parte;
- 5. ricorda** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

OPERAZIONI PRELIMINARIASTE
GIUDIZIARIE.it**Studio della documentazione.**

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **relazione notarile** redatta dal Notaio **Maria Pantalone Balice** in data **08 Maggio 2019**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, è stata individuata l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito:

- I Sig.ri [REDACTED] ebbero ad acquistare, **i diritti pari ad 1/2 ciascuno**, in regime di comunione legale, con atto di compravendita a rogito notaio **Nicola Guarino di Pachino** del **29/03/2012**, rep. n. 7448, raccolta n. 5451, registrato a Noto il 03/04/2012 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 04/04/2012 ai nn. 6471 registro generale e 5086 registro particolare, **da potere della S. [REDACTED]** per l'intero diritto di usufrutto e la **[REDACTED]** per l'intera nuda proprietà, una **"Unità immobiliare composta a piano terra da un garage steso metri quadrati ventitrè circa, un vano ed accessori, a piano primo da un vano ed accessori ed a secondo piano da tre vani ed accessori, censita nel C.F. del Comune di Pachino al foglio 14, particelle:**

- 1) **402 sub. 1, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 23, R.C. Euro 84,34, Via Concetto Malandrino n. 7;**
- 2) **402 sub. 2, piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. Euro 387,34, Via Niccolò Tommaseo n. 298;**

Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**, presso l'**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l'**Ufficio Anagrafe dei Comuni di Comiso (RG) e Pachino (SR)**, presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino (SR)** e presso lo studio **Notarile del Notaio Guarino Nicola a Pachino (SR)**.

Ing. Carmelo D'Amico Via Ugo Foscolo, 161/A int. 7 - 96012 Avola (SR) Cell 380/1454203 e-mail carmelo.damico@ordineingegnerisiracusa.it - carmelod75@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **l'estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali**, presso lo studio Notarile del Notaio Guarino Nicola a Pachino (SR), **la copia conforme dell'atto di compravendita del bene oggetto della presente**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Comiso (RG) **il certificato di residenza del** [REDACTED] e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pachino (SR) **il certificato di residenza della** [REDACTED], e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino (SR) **le copie conformi degli elaborati grafici approvati (Nulla Osta n. 67/1958 e Nulla Osta n. 232/1976) alla data odierna.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche dell'immobile;
- A3 Planimetrie catastali dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di residenza;
- A6 Elaborati grafici approvati;

Sopralluogo del 07 Agosto 2019.

Studiata attentamente la documentazione si è **ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore precedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente ai debitori eseguiti, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **07 Agosto 2019** alle ore **9,00**, in **Pachino (SR)**, Via **N. Tommaseo n. 298** angolo Via **C. Malandrino n. 7**, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove era presente la [REDACTED] nata a [REDACTED]

Nessuno era presente per la restante parte eseguita e per la parte creditrice.

Alla presenza continua della [REDACTED] ho effettuato il sopralluogo di rito dell'immobile posto in **Pachino, Via N. Tommaseo n. 298** angolo Via **C. Malandrino n. 7**, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Sono stati accuratamente visionati tutti locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo sono state accertate e rilevate alcune difformità nella disposizione degli ambienti, sia a piano terra che a primo e secondo piano, rispetto sia

alla planimetria catastale, sia agli elaborati grafici approvati e depositati in Comune giusto Nulla Osta per esecuzione lavori (P.E. n. 67/1958) del 22/03/1958 e Nulla Osta per esecuzione lavori (P.E. n.232/1976) del 08/05/1976.

E' stata accertata e rilevata la realizzazione a secondo piano, di una scala a chiocciola realizzata in ferro e di due ambienti e un disimpegno, nello specifico una camera da letto, un bagno e un disimpegno, rispettivamente di mq. 24,19, mq. 4,55 e mq. 2,20, realizzati con tamponamenti esterni in muratura, tramezzature interne in laterizio forato e solaio di copertura in latero cemento, risultanti in planimetria catastale ma totalmente mancanti negli elaborati grafici approvati e depositati in Comune di cui ai due Nulla Osta sopra menzionati.

E' stata inoltre accertata e rilevata la realizzazione a terzo piano, di un ambiente con annessa lavanderia, rispettivamente di mq. 28,35 e mq. 2,62, realizzati con tamponamenti esterni in muratura, tramezzature interne in laterizio forato e solaio di copertura con n. 5 travi in legno tipo "fiume" con sovrastante pannellatura in perlinato e finitura esterna con "termocopertura in lastre gregate"; vi è inoltre un terrazzo di mq. 27,23; l'intero terzo piano non risulta riportato né nella planimetria catastale né negli elaborati grafici approvati e depositati in Comune di cui ai due Nulla Osta anzidetti.

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla realizzazione della camera da letto, disimpegno e bagno a secondo piano, e alla realizzazione dell'intero terzo piano, la Sig.ra [REDACTED] **rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate e la realizzazione della camera da letto, disimpegno e bagno a secondo piano, erano esistenti prima dell'acquisto dell'immobile; invece riguardo la realizzazione dell'intero terzo piano, era esistente uno stanzino che è stato ampliato dopo l'acquisto dell'immobile per una migliore ottimizzazione dello stesso.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di richiesta di titolo abilitativo, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, per gli eseguiti lavori di modifiche interne ed esterne, ampliamento del secondo piano e realizzazione di un intero terzo piano, la Sig.ra [REDACTED] **rispondeva che non ne era a conoscenza.**

Pertanto lo scrivente si è riservato di valutare quanto scaturito, in separata sede e se del caso di comunicare ai Sig.ri [REDACTED] la data dell'eventuale nuovo sopralluogo per gli ulteriori accertamenti e/o misurazioni del caso.

Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito "verbale di sopralluogo", firmato dalla [REDACTED] e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è allegato alla presente relazione come allegato:

- A7 Comunicazione inizio operazioni peritali;
- A8 Verbale di sopralluogo;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati e **trattandosi allo stato di un'unica unità immobiliare**, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, del bene pignorato, **un unico lotto di vendita** costituito dalla unità immobiliare ubicata in **Pachino, Via N. Tommaseo n. 298 angolo Via C. Malandrino n.7** e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Terra, 1° e 2° Piano** della predetta **via N. Tommaseo**, civico 298, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 14, mappale **402 sub. 2.**

A.1)- Garage di pertinenza dell'abitazione posto a **Piano Terra**, della predetta **via C. Malandrino**, civico 7, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 14, mappale **402 sub. 1.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA.**NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.****1) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Nord – Ovest** del Comune di **Pachino**, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all'interno del blocco **B** tra la **Via Niccolò Tommaseo** (nord), e la **Via Concetto Malandrino** (ovest), in una zona ad uso prettamente residenziale e costituita da un tessuto urbano vario con case basse a schiera attigue ad abitazioni a due e tre piani. Quasi completamente edificata ed è **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di **Pachino**, approvato con **D.A. n. 176/88** del **12 febbraio 1988**, detto immobile ricade in **Zona B**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie**, **Art.li 26 - 27** sono le seguenti:

Art. 26 – Classificazione delle Zone “B”.

1- Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968 e delimitati nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a. residenza;

b. servizi sociali di proprietà pubblica;

c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;

d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

e. attrezzature a carattere religioso;

f. ristoranti, bar, locali di divertimento;

g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;

- h. commercio a dettaglio;
- i. teatri e cinematografi;
- l. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m. alberghi e pensioni;
- n. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Con il programma pluriennale di attuazione potranno essere vincolate in questa zona comparti da sottoporre ad intervento preventivo, per ristrutturazione pubblica e privata.

2 - Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

B - le parti del territorio interamente edificate e facenti parte dell'abitato esistente nel centro urbano di Pachino centro;

B1 - abitato di recente edificazione e di completamento, nel centro urbano di Pachino centro;

B2 - abitato di recente edificazione in zone lottizzate e in corso di edificazione;

B3 - abitato di recente edificazione e di completamento nel centro urbano di Marzamemi.

Art. 27 - Abitato esistente (B)

- 1- La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.
- 2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.
- 3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.
- 4- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
 - a) Per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;
 - b) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;
 - c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1.000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazione primarie.
- 5- Mantenimento delle tipologie esistenti, pre demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.
- 7- Distanza minima dai confini, aderenza, nel caso di distacco non inferiore di m. 10 fra le costruzioni.
- 8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11. La larghezza della strada va misurata dal fronte del fabbricato (anche se arretrato rispetto all'allineamento stradale) al ciglio opposto.
- 9- Piani furi terra massimo tre.

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di **Pachino**, le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti. Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio risultano approvate e depositate ben due pratiche edilizie che identificano, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

- 1) **P.E. n. 67/1958**, da cui deriva il rilascio del relativo Nulla Osta per esecuzione lavori del 22/03/1958, riguarda la realizzazione di una casa per civile abitazione a piano terra, con accesso da Via C. Malandrino;
- 2) **P.E. n. 232/1976**, da cui deriva il rilascio del relativo Nulla Osta per esecuzione lavori del 08/05/1976, riguarda la sopraelevazione e modifica del prospetto della casa per civile abitazione anzidetta.

4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquistato dai **[REDACTED]** **risulta realizzato con certezza, il piano terra giusto Nulla Osta del 22/03/1958, successivamente ha subito varie modifiche interne ed esterne e la realizzazione di una porzione del piano primo negli anni compresi tra il 1958 e il 1976, mentre l'ampliamento del piano primo, la modifica ai prospetti e la sopraelevazione del piano secondo giusto Nulla Osta del 08/05/1976.**

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 12/09/1992, antecedente all'acquisto dell'immobile da parte dei [REDACTED], risulta difforme sia al Nulla Osta n. 67/1958 che al Nulla Osta n. 232/1976 ed ancor più allo stato reale dei luoghi.

Per detto immobile, **si evince chiaramente** il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di Pachino inoltre, **viste** le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e **vista** la sua ubicazione nel contesto in cui è posizionato (zona B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968), **si può chiaramente dedurre che lo stesso può essere considerato urbanisticamente in regola per "legittimità della necessità".** Nello specifico si rappresenta che, per legittimità

della preesistenza si intende la rispondenza dell'immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato vale per l'immobile così come approvato con i due Nulla Osta anzidetti, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito.**

Nella fattispecie risultano realizzati:

- 1) Opere di modifica e spostamento di muri interni, realizzazione di nuovi tramezzi, eliminazione del pozzo luce, chiusura di vani porta e apertura di nuovi vani porta a piano terra (successive al Nulla Osta n. 232 del 08/05/1976);
- 2) Opere di modifica di muri interni, realizzazione di nuovi muri divisorii, chiusura di vani porta, apertura di nuovi vani porta, unificazione di ambienti, diversa destinazione d'uso degli ambienti a piano primo (successive al Nulla Osta n. 232 del 08/05/1976);
- 3) Opere di modifiche interne con la realizzazione di muri divisorii per la realizzazione di corridoi, realizzazione di una scala a chiocciola in ferro, realizzazione di un wc, realizzazione di una camera da letto a piano secondo (successive al Nulla Osta n. 232 del 08/05/1976);
- 4) Realizzazione di un terrazzo, realizzazione di una camera e realizzazione di una lavanderia a terzo piano (successive al Nulla Osta n. 232 del 08/05/1976).

Invero, **le opere di modifiche interne, spostamento di muri divisorii, apertura e chiusura di vani porta, unificazione di ambienti, realizzati in data successiva al Nulla Osta n. 232 del 08/05/1976, andavano assoggettati a rilascio di Autorizzazione Edilizia (oggi CILA/SCIA), mentre le altre opere interne, l'eliminazione del pozzo luce e la diversa destinazione d'uso degli ambienti a piano terra e primo, la realizzazione di corridoio, wc, scala a chiocciola e camera da letto a piano secondo, la realizzazione di terrazzo, camera e lavanderia a piano terzo andavano assoggettate a rilascio di Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire).**

In merito a quanto anzidetto si ricorda che le opere di cui ai superiori punti 1), 2), 3) e 4) si riferiscono al confronto eseguito tra le planimetrie approvate giusto Nulla Osta n. 232 del 08/05/1976, le planimetrie presenti in catasto e lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di provvedere, nel caso in cui si individuasse l'esistenza di opere difformi, alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, lo scrivente ha assunto le relative

informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di Pachino che si riportano come segue:

Le opere realizzate a piano terra, primo e secondo in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di Permesso per Costruire per Sanatoria edilizia Art. 14 L.R. 16/2016, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Permesso (elaborati grafici dichiarazioni etc.).

Le opere realizzate a piano terzo in assenza di regolare titolo abilitativo non possono essere autorizzate, quindi risultano non sanabili e vanno demolite in quanto il PRG vigente ammette un numero massimo di tre piani fuori terra (art. 27, comma 9).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 5.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di nuova planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico della nuova planimetria catastale si aggirano intorno ad € 700,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione della situazione urbanistica assommano in totale ad € 5.700,00.

Nelle more è stata comunque predisposta una "planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile" ed una "bozza" per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;

A10 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale **in muratura ordinaria in elevazione** costituita da blocchi di pietra calcarea nelle dimensioni variabili di cm. 20-25 di spessore, **su fondazioni continue in pietrame ciclopico**;

I solai di interpiano risultano realizzati con **solaio in latero cemento**;

Il solaio di copertura risulta invece realizzato a terrazzo con **solaio in latero cemento**;
La copertura della camera con la lavanderia è costituita da **pannelli in metallo coibentato (termocopertura)**.

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

La scala interna che collega i vari piani fino al piano secondo è realizzata in **cemento armato**, invece la scala a chiocciola che collega il piano secondo con il piano terzo è realizzata in **ferro**;

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

TRATTANDOSI DI FABBRICATO UNIFAMILIARE, NON ESISTONO PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

**A. - ABITAZIONE - PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO
- GARAGE - PIANO TERRA**

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI - ABITAZIONE

Foglio di mappa	14;	Mappale	402 Sub. 2;
Categoria	A/3;	Classe	2^a
Consistenza	7,5 vani;	Rendita	€. 387,34
Superficie Catastale	167 mq.		

A.a.1)- RIFERIMENTI CATASTALI - GARAGE

Foglio di mappa	14;	Mappale	402 Sub. 1;
Categoria	C/6;	Classe	3^a
Consistenza	23 mq.;	Rendita	€. 84,34
Superficie Catastale	23 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	Via N. Tommaseo;
Est	Proprietà [REDACTED]
Sud	Proprietà [REDACTED] aria;
Ovest	Via C. Malandrino;
Sovrastante	=====
Sottostante	=====

A.c)- DITTA INTESATA IN CATASTO - P.LLA 402 SUB. 1 - GARAGE

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED]

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED]

A.d)- DITTA PROPRIETARIA - P.LLA 402 SUB. 2 - ABITAZIONE

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con Tiralongo Alessandro;

- [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED]

A.e)- PROVENIENZA.

La superiore unità immobiliare costituita dalla p.lla 402 sub. 1 e dalla p.lla 402 sub. 2, è pervenuta ai coniugi [REDACTED] nato a Noto il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Pachino il [REDACTED], in regime di comunione legale, dalla signora [REDACTED] nata a Pachino il [REDACTED] per l'intero diritto di usufrutto e dalla signora [REDACTED] nata a Pachino il [REDACTED] per l'intera nuda proprietà, con atto di compravendita per Notaio Nicola Guarino di Pachino del [REDACTED] repertorio n. 7448 raccolta 5451, registrato a Noto il 03/04/2012 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 04/04/2012 ai nn. 6471 registro generale e 5086 registro particolare.

Alla Signora [REDACTED] nata a Pachino il [REDACTED] l'intera nuda proprietà della casa in Pachino alla Via Tommaseo n. 298 composta di due vani ed accessori al piano terra, due vani ed accessori al piano primo e di due vani al secondo piano con annessa terrazza distinta in Catasto al foglio 14 mappale 402, è pervenuta dai coniugi [REDACTED] nato a Pachino il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] che si sono riservati ciascuno il diritto di usufrutto vitalizio per se e successivamente a se, per il coniuge superstite, con l'atto di donazione per Notaio Luigi Savarino di Pachino del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

Ai Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] a [REDACTED] nata a [REDACTED] la casa terranea in Pachino alla Via Tommaseo n. 242/b e 242/c, di due vani e retrostante atrio di mq. 21 distinta in Catasto al foglio 14 particella 402/1 e

402/2, è pervenuta dal Signor [REDACTED] nato a Pachino il [REDACTED], con l'atto di compravendita per Notaio F. Barone del [REDACTED] repertorio n. 9868, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il [REDACTED] ai nn. 25878 registro generale e 21883 registro particolare.

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Si precisa che attualmente l'appartamento è utilizzato a residenza di uno dei debitori esecutati e precisamente dalla Sig.ra [REDACTED], come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione "ALLEGATI".

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 6472 registro particolare n. 622 del [REDACTED] di Euro 290.000,00 a favore Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni con Unico Socio con sede in Bergamo codice fiscale 03034840169 domicilio ipotecario eletto in Bergamo Piazza Vittorio Veneto n. 8, contro [REDACTED] nato a Noto il 10/05/1964 e [REDACTED] nata a Pachino il 24/09/1969 coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto per Notaio Nicola Guarino di Pachino del 29/03/2012 repertorio n. 7449. Mutuo di Euro 145.000,00 da rimborsare in 30 anni. **Ipoteca su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, alla Via Malandrino Piano Terra n. 7, distinte al catasto Fabbricati al foglio 14 particella 402 sub. 1 natura C/6 di mq. 23, alla Via Tommaseo Piano T-1-2 n. 298 e particella 402 sub. 2 natura A/3 di 7,5 vani, di cui i coniugi Tiralongo Alessandro e Sampieri Maria risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.**
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5920 registro particolare n. 4782 del [REDACTED] a favore Unione Banche Italiane Spa con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165, contro [REDACTED] nato a Noto il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Pachino il [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siracusa del 01/02/2019 repertorio n. 389/2019. **Pignoramento su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, alla Via Concetto Malandrino n. 7, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 402 sub. 1 natura C/6 di mq. 23 al piano T, alla Via Niccolò Tommaseo n. 298 e particella 402 sub. 2 natura A/3 di 7,5 vani al piano T-1-2, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.**

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 3) e 4), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia: **Civile Abitazione con garage annesso;**
Altezza utile interna: Piano Terra **h = 3,90;**
 Piano Primo **h = 2,60;**
 Piano Secondo **h = 2,55;**
 Piano Terzo **h media = 2,49.**

Composizione interna (abitazione): **5 vani utili più accessori per un totale 7,5 vani;**

Composizione interna (garage): **mq. 23**

Piano Terra: ingresso - disimpegno, camera, garage con wc;
Piano Primo: scala, cucina - soggiorno, wc;
Piano Secondo: scala, disimpegno, n.3 camere, wc;
Piano Terzo: camera, lavanderia, terrazzo.

Suddivisioni superfici interne, murature interne ed esterne e calcolo superficie totale:

Piano Terra

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
ingresso - disimpegno	mq.	15,11	15%	17,37
camera	mq.	16,79	15%	19,31
Garage con wc	mq.	22,83	15%	26,26

Primo Piano

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	5,39	15%	6,20
cucina - soggiorno	mq.	49,24	15%	56,63
wc	mq.	3,06	15%	3,52

Piano Secondo

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	4,31	15%	4,96
disimpegno	mq.	6,21	15%	7,14
camera 1	mq.	7,46	15%	8,58
camera 2	mq.	10,02	15%	11,52
camera 3	mq.	24,19	15%	27,82

wc	mq.	4,55	15%	4,23
----	-----	------	-----	------

Piano Terzo (non sanabile)

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
camera	mq.	28,35	15%	32,60
lavanderia	mq.	2,62	15%	3,01

SUPERFICIE UTILE TOTALE (ESCLUSO TERZO PIANO)	mq.	146,33	15%	168,28
--	-----	--------	-----	--------

SUPERFICIE UTILE TOTALE (COMPRESO TERZO PIANO)	mq.	177,30	15%	203,90
---	-----	--------	-----	--------

SUPERFICIE UTILE TOTALE GARAGE	mq.	22,83	15%	26,25
---------------------------------------	-----	-------	-----	-------

Esposizione:

Prospetto Principale	Nord
----------------------	------

A.I)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Alluminio preverniciato
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Rivestimento scala interna:</u>	Lastre di marmo;
<u>Infissi esterni:</u>	Legno a P. T. e 1° P. – Alluminio a 2° P. e 3° P.;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Pompa di calore (vano cucina-soggiorno) 1° P. ; Pompa di calore (camera 3) 2° P. ; Pompa di calore (camera) 3° P.
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
----------------------------------	--------------

Porta di ingresso	Buono
Pavimenti:	Buono
Rivestimenti:	Buono
Infissi esterni:	Buono
Infissi interni:	Buono
Impianto elettrico:	Buono
Impianto termico:	Buono
Impianto idrico:	Buono

A.n)- INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.

Al fine di individuare la superficie commerciale del bene in parola è stata effettuata la media tra il calcolo analitico delle superfici del superiore punto A.i) e la superficie catastale desunta dalle visure, punto A.a), A.a.1):

1) Civile abitazione (ESCLUSO Terzo Piano non sanabile):

Superficie analitica Totale	mq.168,28
Superficie catastale	<u>mq.167,00</u>
Sommano	mq.335,28
Superficie Commerciale mq. 384,53/2=	mq.167,64

2) Civile abitazione (INCLUSO Terzo Piano non sanabile):

Superficie analitica Totale	mq.203,90
Superficie Commerciale	<u>mq.203,90</u>

3) GARAGE annesso alla Civile abitazione:

Superficie analitica Totale	mq.26,25
Superficie Commerciale	<u>mq.26,25</u>

STIMA IMMOBILE.**Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **"per comparazione valori di mercato"** e il criterio di stima analitica **"per capitalizzazione del reddito"**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquistato dai sig.ri [REDACTED] e S. [REDACTED] in data 29/03/2012.

Inoltre, per avere una stima più corretta e veritiera possibile, si prende in esame **l'immobile così com'è nello stato di fatto, nella sua interezza, includendo il 3° Piano (4° piano fuori terra), per il quale vanno computate (Prezzario Regione Sicilia LL.PP. 2019) le relative opere di demolizione ed una percentuale di deprezzamento, le quali verranno detratte dal valore finale dell'immobile.**

Il primo criterio, **"comparazione valori di mercato"**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio, **"per capitalizzazione del reddito"**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate. "

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del

primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico sono state raggiunte telefonicamente sia l'agenzia immobiliare "**Sicil Immobiliare**" agenzia di Pachino, Via Lincoln, 6, e "**Aruta Immobiliare**" agenzia di Pachino, Via Pisacane, 1 mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad "**idealista.it**" da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; **dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.**

Con il secondo criterio, "**capitalizzazione del reddito**", la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell'Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

CIVILE ABITAZIONE:

Nome agenzia:	Sicil Immobiliare
Indirizzo:	Via Lincoln, 6, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€. 700,00

Nome agenzia:	Aruta Immobiliare
Indirizzo:	Via Pisacane, 1, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€. 650,00

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	www.idealista.it
Indirizzo:	https://www.idealista.it/immobile/16086437/
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€. 660,00

GARAGE:

Nome agenzia:	Sicil Immobiliare
Indirizzo:	Via Lincoln, 6, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€. 500,00

Nome agenzia:	Aruta Immobiliare
Indirizzo:	Via Pisacane, 1, Pachino (SR)
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€ 480,00

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	www.idealista.it
Indirizzo:	https://www.idealista.it/immobile/17741244/
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	€ 460,00

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	Centrale (Vie Mazzini-Magenta-Menotti-L.Tasca-Gioberti-F.lli Bandiera-Cialdini-Rattazzi-De Medici-Garrano-Pilo-Brancati-Ferruccio)
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Residenziale
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	570,00 €/mq
Valore di mercato massimo	850,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = 710,00 €/mq

GARAGE:

Fascia/zona	Centrale (Vie Mazzini-Magenta-Menotti-L.Tasca-Gioberti-F.lli Bandiera-Cialdini-Rattazzi-De Medici-Garrano-Pilo-Brancati-Ferruccio)
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	370,00 €/mq
Valore di mercato massimo	520,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = 445,00 €/mq

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(700,00 + 650,00 + 660,00 + 710,00) / 4 =$ <p>(Diconsi euro seicentoottanta/00 al metro quadrato).</p>	€ 680,00/mq
---	--------------------

Media dei Valori – GARAGE:

$(500,00 + 480,00 + 460,00 + 445,00) / 4 =$ **€. 471,25/mq**
 (Diconsi euro quattrocentosettantuno/25 al metro quadrato).=====

Si stima un valore medio di mercato per CIVILE ABITAZIONE di:

Superficie commerciale: **mq 203,90**
 Media dei Valori: **€/mq 680,00**
mq. 203,90 * €/mq 680,00 = €. 138.652,00 arrotondato a **€. 138.650,00**
 (Diconsi euro centotrentottomilaseicentocinquanta/00).=====

Si stima un valore medio di mercato per GARAGE di:

Superficie commerciale: **mq 26,25**
 Media dei Valori: **€/mq 471,25**
mq. 26,25 * €/mq 471,25 = €. 12.370,31 arrotondato a **€. 12.370,00**
 (Diconsi euro dodicimilatrecentosettanta/00).=====

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V=Bnf/r$, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	Centrale (Vie Mazzini-Magenta-Menotti-L.Tasca-Gioberti-F.lli Bandiera-Cialdini-Rattazzi-De Medici-Garrano-Pilo-Brancati-Ferruccio)
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Residenziale
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	3,00 €/mq x mese

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale **mq. 203,90**
 Affitto mensile **mq. 203,90* 3,0 €/mq * mese = €. 611,70**

Affitto annuo (lordo)	€. 611,70 * 12 mesi = €. 7.340,40
------------------------------	--

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	18% dell'affitto annuo
--	-------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 7.340,40 - 18% =	€. 6.019,13
----------------------------	--------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	0,0380
---	---------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.6.019,13
---	-------------------

(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0380
---------------------------------------	---------------

(Bnf) / (r) = €.6.019,13 / 0,0380 =	€. 158.398,16
--	----------------------

Arrotondato	€. 158.398,00
-------------	----------------------

(Diconsi euro centocinquantottomilatrecentonovantotto/00).=====

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	€. 138.650,00
--	----------------------

Valore per capitalizzazione del reddito	€. 158.398,00
--	----------------------

Sommano	€. 297.048,00
----------------	----------------------

Valore medio Abitazione €. 297.048,00 / 2 =	€. 148.524,00
--	----------------------

(Diconsi euro centoventidueemilacentododici/00).=====

GARAGE:

Fascia/zona	Centrale (Vie Mazzini-Magenta-Menotti-L.Tasca-Gioberti-F.lli Bandiera-Cialdini-Rattazzi-De Medici-Garrano-Pilo-Brancati-Ferruccio)
-------------	---

Codice zona	B2
-------------	-----------

Microzona	3
-----------	----------

Tipologia prevalente	Abitazioni civili
----------------------	--------------------------

Destinazione:	Residenziale
---------------	---------------------

Tipologia:	Box
------------	------------

Stato conservativo:	Normale
---------------------	----------------

Valore di locazione considerato	1,80 €/mq x mese
---------------------------------	-------------------------

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 26,25
------------------------	------------------

Affitto mensile	mq. 26,25 * 1,8 €/mq * mese = €. 47,25
-----------------	---

Affitto annuo (lordo)	€. 47,25 * 12 mesi = €. 567,00
------------------------------	---------------------------------------

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **18% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€ 567,00 - 18% = **€ 464,94**

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0300**

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€ 567,00
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0300
(Bnf)/(r) = € 567,00 / 0,0300 =	€ 18.900,00
Arrotondato	€ 18.900,00
<i>(Diconsi euro diciottomilanovecento/00).</i> =====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	€ 12.370,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 18.900,00
Sommano	€ 31.270,00
Valore medio Garage € 31.270,00 / 2 =	€ 15.635,00
<i>(Diconsi euro quindicimilaseicentotrentacinque/00).</i> =====	

Calcolo delle Opere di demolizione del 3° Piano (4° piano fuori terra), necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi:

- 21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

2) eseguito a mano €/mc 454,39

- Pareti di tamponamento:

€ /mc 454,39 * mc ((2*4,95)*hmedia 2,49*spessore 0,20)+(6,59*hmax 2,72*spessore 0,20)+(6,59*hmin 2,25*spessore 0,20)) **11,48 = € 5.216,40**

- 21.1.4 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

€/mq*cm 0,99

- Tramezzi interni:

$$\text{€ /mq*cm } 0,99 * \text{mq*cm } ((1,36*\text{hm } 2,45)*10 \text{ cm}) + ((2,18*\text{hm } 2,35)*10 \text{ cm}) + ((2,36*\text{hm } 1,20)*10 \text{ cm}) = \text{€ } 111,67$$

- 21.1.21 Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

€/mq 6,53

- Pannelli in termocopertura gregata, rimozione perlinato, rimozione n. 5 travi in legno tipo "fiume":

$$\text{€/mq } 6,53 * \text{mq } 28,35 = \text{€ } 185,13$$

- 21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.

€/mc 32,26

- Tamponamenti esterni e Tramezzi interni:

$$\text{€/mc } 32,26 * \text{mc } 11,48 = \text{€ } 370,44$$

- 26.1.7 Approntamento di ponteggio con sistema a montante e traverso prefabbricato (sistema modulare multidirezionale), compreso il nolo per i primi 30 giorni, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane.

- 1) munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 del D.Lgs. 81/2008, per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio

€/mc 7,57

- Pareti di tamponamento:

$$\text{€/mc } 7,57 * \text{mc } ((4,85*4,00*1,00)+(7,69*4,00*1,00)) = \text{€ } 379,71$$

- 26.1.9 Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.8, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito.

- per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base

€/mc 3,39

- Pareti di tamponamento:

$$\text{€ /mc } 3,39 * \text{ mc } ((4,85*4,00*1,00)+(7,69*4,00*1,00)) 50,16 = \text{€ } 170,04$$

Somma Totale arrotondato	€ 6.433,00
---------------------------------	-------------------

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che occorre effettuare alcune decurtazioni dello stesso, consistenti nelle opere di demolizione del 3° piano (non sanabile) anzidette e un deprezzamento pari al 10% del valore stimato dell'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore
U	Abitazione	[REDAZIONE]	½	€. 148.524,00
		[REDAZIONE]	½	

Valore Stimato ABITAZIONE <i>(diconsi euro centoquarantottomilacinquecentoventiquattro/00)</i>	€. 148.524,00
--	----------------------

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore
U	Garage	[REDAZIONE]	½	€. 15.635,00
		[REDAZIONE]	½	

Valore Stimato GARAGE <i>(diconsi euro quindicimilaseicentotrentacinque/00)</i>	€. 15.635,00
---	---------------------

Dai valori ottenuti si detraggono i costi relativi alle opere di demolizione del 3° Piano ed una percentuale di deprezzamento dell'immobile pari al 10%, quindi il valore di stima complessivo dell'immobile ad uso civile abitazione con garage annesso è:

Valore Stimato ABITAZIONE compreso 3° Piano non sanabile	€. 148.524,00
Valore Stimato GARAGE	€. 15.635,00
A detrarre costi per demolizione 3° Piano	- €. 6.433,00
A detrarre deprezzamento pari al 10%	- €. 14.852,00
Valore Stimato Complessivo: ABITAZIONE E GARAGE	€. 142.874,00
<i>(diconsi euro centoquarantaduemilaottocentosettantaquattro/00)</i>	

RIEPILOGO COSTI E ORERI

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite	€. 5.000,00
- Per redazione e invio planimetria catastale	€. 700,00
Somma Costi ed Oneri	€. 5.700,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, li 18 DICEMBRE 2019

Il C.T.U.
Ing. Carmelo D'Amico