
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 107/2023 R.G. Es.

DEBITORE: ____*OMISSIS*____

CREDITORE: .

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 28/08/2023, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 17/05/2023 al n. 9566 di Registro Generale e n. 7408 di Registro Particolare, a favore di _____ contro OMISSIS.

Il Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) 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;*

2) 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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1 – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2 – la trascrizione della convenzione; 3 – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc); 4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*
- 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;*
 - ii. *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 condominiali 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*
- 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. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con*

un costo di oltre euro 500,00) 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'art. 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 locatizio 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;*
- *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. 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.

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 21/09/2023, previa comunicazione formale inviata alle parti congiuntamente all'Avv. Alessandra Cappello, nominata custode degli immobili pignorati con ordinanza del 28/08/2023, il

sottoscritto, assistito dal suddetto custode, effettuava un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Pachino, Via Marsala n. 7-9, non riuscendo ad accedere ai beni stante l'assenza della Ditta esecutata. Successivamente, in data 09/10/2023, previe comunicazioni formali, il sottoscritto, assistito dal custode nominato, riusciva ad accedere agli immobili oggetto di procedura, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico degli stessi (v. *Allegato 1*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalla nota di trascrizione in atti del 17/05/2023 – Registro Generale n. 9566, Registro Particolare n. 7408 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1349 del 07/04/2023, a favore di _____ contro OMISSIS, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- 1) **1/1 di abitazione sita in Pachino (SR) in Via Marsala n. 5**, piano terra e piano primo, riportata in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 148 mq, rendita Euro 464,81, confinante a Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta individuati con la p.lle 7674-7790 oltre che con la p.lla 7673 sub. 4 oggetto della presente procedura, ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7790 e con fabbricato appartenente alla stessa Ditta esecutata individuato con la p.lla 7669 (non oggetto della presente procedura), a Sud con con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7672, ad Ovest con Via Marsala;
- 2) **1/1 di magazzino sito in Pachino (SR) in Via Marsala n. 7**, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita Euro 165,27, confinante a Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta individuati con la p.lla 7673 sub. 5, ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7790 e con fabbricato appartenente alla stessa Ditta esecutata individuato con la p.lla 7669 (non oggetto della presente procedura), a Sud con la p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate) oggetto della presente procedura, ad Ovest con Via Marsala.

Si precisa che i beni oggetto di procedura, come rilevato in sede di sopralluogo (v. *Allegato 1*), risultano ad oggi individuati al civico n. 7, relativamente all'immobile distinto al Fg. 15 p.lla 7673 sub.2-3 (graffate), e al civico n. 9, relativamente all'immobile distinto al Fg. 15 p.lla 7673 sub.4, di Via Marsala, anziché rispettivamente n. 5 e n. 7 come riportato agli atti e nelle risultanze catastali.

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Si precisa, inoltre, che:

- L'unità immobiliare individuata in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate)**, piano terra e piano primo, corrispondente all'immobile di cui al precedente punto 1), in sede di sopralluogo si è rinvenuta adibita a laboratorio artigianale per l'attività di panificazione, pertanto si ritiene che per essa occorra procedere a variazione catastale, dall'attuale categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) a categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri). La

planimetria catastale associata a tale bene, così come appare dalle risultanze catastali, risulta inoltre carente di circa metà del primo piano, oltre che del terrazzo piano di copertura (v. *Allegati 4-6*).

- L'unità immobiliare individuata in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 4**, piano terra, corrispondente all'immobile di cui al precedente punto 2), in sede di sopralluogo si è rinvenuta adibita a laboratorio artigianale per l'attività di panificazione, pertanto si ritiene che per essa occorra procedere a variazione catastale, dall'attuale categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) a categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri). La planimetria catastale associata a tale bene, così come appare dalle risultanze catastali, risulta inoltre coincidente con quella dell'immobile di cui al precedente punto 1), con conseguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato (v. *Allegati 5-7*).

Per entrambi i beni si è proceduto pertanto alla redazione di planimetria aggiornata sulla base di quanto specificatamente rilevato in sede di sopralluogo.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

In relazione alle caratteristiche degli immobili oggetto del presente procedimento, si è provveduto alla formazione di n. 2 lotti di vendita:

- **LOTTO “A”: 1/1 di Laboratorio artigianale sito in Pachino (SR)** in Via Marsala n. 7, piano terra e piano primo, riportato in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate)**, confinante a Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta individuati con la p.lle 7674-7790 oltre che con la p.lla 7673 sub. 4 oggetto della presente procedura (Lotto “B”), ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7790 e con fabbricato appartenente alla stessa Ditta esecutata individuato con la p.lla 7669 (non oggetto della presente procedura), a Sud con con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7672, ad Ovest con Via Marsala;
- **LOTTO “B”: 1/1 di Laboratorio artigianale sito in Pachino (SR)** in Via Marsala n. 9, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 4**, confinante a Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta individuati con la p.lla 7673 sub. 5, ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7790 e con fabbricato appartenente alla stessa Ditta esecutata individuato con la p.lla 7669 (non oggetto della presente procedura), a Sud con la p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate) oggetto della presente procedura (Lotto “A”), ad Ovest con Via Marsala.

Essendo i suddetti immobili attualmente comunicanti a mezzo di una porta interna a piano terra, la suddivisione in lotti proposta richiederebbe la chiusura di tale varco. Il costo stimato per tale opera viene stimato in complessivi € 1.500,00, comprensivo di spese tecniche per nuova pratica edilizia ex artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016, e realizzazione dei lavori; tale costo viene posto a carico in egual misura ai due Lotti di vendita individuati nella formazione del valore di stima dei beni.

In virtù dei lotti di vendita sopra individuati, la presente relazione di stima verrà nel seguito suddivisa in n. 2 sezioni (Lotto “A” e Lotto “B”), trattando in ciascuna sezione gli immobili appartenenti allo specifico lotto; nelle conclusioni verranno sintetizzati i valori di stima ricavati per ciascun lotto di vendita.

***** LOTTO A *****

QUESITO A2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Laboratorio artigianale sito in Pachino (SR) in Via Marsala n. 7, piano terra e piano primo, riportato in catasto al Fg. 15 p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate).**

Trattasi in particolare di un laboratorio artigianale destinato all'attività di panificazione, facente parte di un fabbricato con più proprietà articolato su complessive due elevazioni fuori terra oltre terrazzo piano praticabile; il bene in oggetto è sito a piano terra e piano primo con ingresso da Via Marsala in corrispondenza del civico n. 7. Esso è confinante a Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta individuati con la p.lle 7674-7790 oltre che con la p.lla 7673 sub. 4 oggetto della presente procedura (Lotto "B"), ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7790 e con fabbricato appartenente alla stessa Ditta esecutata individuato con la p.lla 7669 (non oggetto della presente procedura), a Sud con con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7672, ad Ovest con Via Marsala.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,09020 ; N = 36,71547.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva che l'immobile risulta attualmente adibito a Laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3) anziché abitazione (cat. A/3) come deducibile dalle risultanze catastali; risulta inoltre assente in planimetria catastale circa metà del piano primo, il terrazzo piano calpestabile, e rilevano altresì modifiche interne dei vani. Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 750,00.

QUESITO A2.II (Descrizione dei beni)

L'immobile è costituito da un laboratorio artigianale adibito alla panificazione articolato su due livelli fuori terra oltre terrazzo piano di copertura, con accesso in corrispondenza del civico n. 7 di Via Marsala; esso è censito in catasto al Fg. 15 p.lla 7673 sub. 2-3 (graffati) in testa all'esecutato OMISSIS per la quota di 1/1.

L'immobile si sviluppa a piano terra in un ingresso con vano scala e ripostiglio, a primo piano in tre locali adibiti a laboratorio artigianale provvisti di numerosi macchinari e attrezzature, due disimpegni e un bagno, mentre all'ultimo livello si rileva il terrazzo piano di copertura con torrino scala e locale di sgombero; l'impronta in pianta lorda è pari a circa 160 mq. Tutti i locali principali ricevono aria e luce diretta dall'esterno, in quanto prospicienti su pubblica via o a mezzo di pozzo luce interno. L'altezza interna dei locali è pari a 3,50 m per il piano terra, e 4,15 m per il primo piano.

La struttura portante dell'edificio, cui l'immobile in oggetto fa parte, è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle, mentre la terrazza piana risulta ricoperta da strato di guaina impermeabilizzante; le pareti interne sono in parte rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, e in parte con rivestimenti in ceramica in corrispondenza dei piani da lavoro e dei servizi. Si rilevano diffusi danni legati all'infiltrazione delle acque meteoriche e all'umidità da risalita: in particolare si osservano porzioni del secondo solaio soggetti al fenomeno di sfondellamento, con conseguente crollo di intonaci e pignatte dei solai; anche lo strato di guaina posto in terrazza appare deteriorata e verosimilmente non più idonea alla funzione impermeabilizzante. In terrazza si rilevano altresì, numerosi serbatoi idrici, dei quali alcuni in eternit, nonché carenti condizioni manutentive della

copertura del torrino scala con struttura in legno, causate sempre dall'infiltrazione delle acque meteoriche.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno elettrico, mentre la climatizzazione avviene tramite pompe di calore del tipo a split.

Esternamente il fabbricato, cui l'immobile in oggetto fa parte, presenta il prospetto su Via Marsala di particolare interesse architettonico, in quanto presenti decori e finiture in pietra, cornici e cantonali, ringhiere in ferro battuto, risalenti verosimilmente alla prima metà del novecento; gli intonaci e tinteggiature esterne risultano in parte deteriorate a causa degli agenti atmosferici (v. *Allegato 2*).

Il bene in oggetto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

QUESITO A2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile oggetto di pignoramento sia in possesso della Ditta esecutata, seppur in disuso da diversi anni.

All'esecutato l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di donazione del Notaio

QUESITO A.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO A2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 16/02/2012 - Registro Generale n. 3426, Registro Particolare n. 300 – dipendente da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del Tribunale di Avola, Repertorio n. 260/11 del 19/10/2011, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 19/07/2013 - Registro Generale n. 11273, Registro Particolare n. 1176 – dipendente da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1215 del 11/02/2013, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 06/09/2017 - Registro Generale n. 13448, Registro Particolare n. 1922 – dipendente da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 2012/347 del 02/05/2012, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Domanda giudiziale trascritta il 23/11/2018 - Registro Generale n. 18141, Registro Particolare n. 12981 – dipendente da revoca di atti soggetti a trascrizione Repertorio n. 12311/2018 del 01/10/2018 (il titolo in oggetto è l'atto di donazione del 23/08/2017, n. 1755 di Rep., n. 1256 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 19/09/2017 al n. 13888 di Registro generale, e n. 10403 di Registro particolare, con il quale la Ditta esecutata acquisisce il diritto di proprietà del bene oggetto di pignoramento), a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 17/05/2023 – Registro Generale n. 9566, Registro Particolare n. 7408 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1349 del 07/04/2023, a favore di _____ S.R.L., _____, contro _____ *OMISSIS*.

QUESITO A2.VI – A2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Pachino in data 16/11/2023, di cui all’istanza di accesso agli atti del 04/10/2023 prot. n. 23719, si evince che l’edificio cui l’immobile in oggetto fa parte è stato assentito dai seguenti titoli abilitativi: Concessione per la esecuzione delle opere n. 166/97 del 31/12/1997, Concessione Edilizia n. 168/2009 del 03/11/2009, Comunicazione per modifiche interne ai sensi dell’art. 9 L.R. 37/85 prot. n. 42483 del 26/11/2009 (v. *Allegati 15-16-17*); dalle ricerche condotte non si è riscontrata l’agibilità dei locali, ma solamente l’Autorizzazione sanitaria per la preparazione, produzione e detenzione di sostanze alimentari n. 420 del 23/03/1998 (v. *Allegato 18*).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pachino in data 10/10/2023 (v. *Allegato 14*), a seguito di specifica istanza del 04/10/2023 prot. n. 23720, si evince che l’area in cui sorge il fabbricato, cui l’immobile oggetto di pignoramento fa parte, ricade in **Zona “A1”** di P.R.G. all’interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (isolato “A8”), approvato con D.A. n. 279/DRU del 04/09/2000; si riporta nel seguito la normativa per tale zona urbanistica desunta dal suddetto certificato:

- 1) *La zona A1 comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940-45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la strutture anteguerra.*
- 2) *Gli interventi nella zona A1 hanno come scopo:*
 - *Mantenere la popolazione attuale;*
 - *Mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;*
 - *Progettare restauro conservativo degli edifici esistenti, il risanamento igienico-edilizio delle residenze;*
 - *Prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere.*
- 3) *Per gli edifici indicati nelle tavole del P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all’Art. 32.*
- 4) *Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o Piani di Recupero limitate anche a singoli isolati. Il Piano Particolareggiato esteso all’intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove il caso i limiti dei comparti. Gli interventi edilizi ammessi sono:*
 - *Ordinaria manutenzione;*
 - *Straordinaria manutenzione;*
 - *Restauro conservativo;*
 - *Risanamento igienico ed edilizio;*
 - *Ristrutturazione edilizia;*
 - *Demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.*

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare i mc/mq. 5 per la demolizione e ricostruzione. L'altezza max non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiore a metri 8.

- 5) *In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.*

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati di cui ai precedenti titoli abilitativi, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non si rilevano difformità edilizie e urbanistiche.

QUESITO A2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile in oggetto risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, pertanto si è proceduto alla relativa redazione (v. *Allegato 12*); **la classe energetica è "F"**.

QUESITO A2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Piano terra	Ingresso	16,40	100%	16,40
	Ripostiglio	2,10	100%	2,10
	Muri interni e perimetrali	4,25	100%	4,25
Primo piano	Vano scala	8,93	100%	8,93
	Locale 1	64,13	100%	64,13
	Locale 2	43,01	100%	43,01
	Locale 3	7,90	100%	7,90
	Disimpegno	3,68	100%	3,68
	Disimpegno	5,07	100%	5,07
	WC	3,79	100%	3,79
	Balcone 1	1,69	10%	0,17
	Balcone 2	4,16	10%	0,42
	Balcone 3	1,69	10%	0,17
	Muri interni e perimetrali	20,19	100%	20,19
Secondo piano	Terrazzo	116,26	10%	11,63
	Locale di sgombero	7,35	25%	1,84
	Muri interni e perimetrali	3,05	100%	3,05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				196,73

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2023, 1° Semestre: 1.000,00 - 1.550,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguito valore di mercato: 1.000,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 1.200,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 1.400,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 1.200,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 1.200,00 €/mq x 196,73 mq = € 236.076,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 6,50 ; max. = 10,30.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **8,50 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 8,50 \text{ €/mq} \times 196,73 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 20.066,46$
- Spese medie annue: $€ 20.066,46 \times 35\% = € 7.023,26$
- Reddito netto annuo: $R_n = € 20.066,46 - € 7.023,26 = € 13.043,20$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 5%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 13.043,20 / 0,05 = € 260.864,00.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 236.076,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 260.864,00

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(€ 236.076,00 + € 260.864,00) / 2 = € 248.470,00$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a € 750,00 per pratica catastale DOCFA, ed € 750,00 per chiusura porta di comunicazione atta alla divisione dell'immobile dal bene di cui al Lotto "B", per complessivi € 1.500,00:

$$€ 248.470,00 - € 1.500,00 = € \mathbf{246.970,00}$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

<p>€ 247.000,00</p>

*** * * LOTTO B * * ***

QUESITO B2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Laboratorio artigianale sito in Pachino (SR)** in Via Marsala n. 9, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 15 p.lla 7673 sub. 4.**

Trattasi in particolare di un laboratorio artigianale destinato all'attività di panificazione, facente parte di un fabbricato con più proprietà articolato su complessive due elevazioni fuori terra oltre terrazzo piano praticabile; il bene in oggetto è sito a piano terra con ingresso da Via Marsala in corrispondenza del civico n. 9. Esso è confinante a Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta individuati con la p.lla 7673 sub. 5, ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 7790 e con fabbricato appartenente alla stessa Ditta esecutata individuato con la p.lla 7669 (non oggetto della presente procedura), a Sud con la p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate) oggetto della presente procedura (Lotto "A"), ad Ovest con Via Marsala.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,09020 ; N = 36,71547.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva che l'immobile risulta attualmente adibito a Laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3) anziché magazzino (cat. C/2) come deducibile dalle risultanze catastali; la planimetria catastale consultabile agli atti risulta inoltre coincidente con quella dell'immobile di cui al precedente Lotto "A", con conseguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 750,00.

QUESITO B2.II (Descrizione dei beni)

L'immobile è costituito da un laboratorio artigianale adibito alla panificazione ubicato a piano terra con accesso in corrispondenza del civico n. 9 di Via Marsala; esso è censito in catasto al Fg. 15 p.lla 7673 sub. 4 in testa all'esecutato OMISSIS per la quota di 1/1.

L'immobile si sviluppa in un locale adibito a laboratorio artigianale con numerosi macchinari e attrezzature installate, provvisto di controsoffitto con passaggio impianti, oltre un disimpegno e un bagno; la superficie in pianta lorda è pari a circa 56 mq. Tutti i locali principali ricevono aria e luce diretta dall'esterno, in quanto prospicienti su pubblica via, e presentano altezza interna di 3,50 m.

La struttura portante dell'edificio, cui l'immobile in oggetto fa parte, è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle, e le pareti interne sono in parte rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, e in parte con rivestimenti in ceramica in corrispondenza dei piani da lavoro e dei servizi.

Si rilevano locali tracce di umidità da risalita, localizzate principalmente negli ambienti di servizio bagno e disimpegno. Gli infissi interni sono in legno, mentre quello esterno, coincidente con l'ingresso al bene, è in metallo con vetrata.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.

Esternamente il fabbricato, cui l'immobile in oggetto fa parte, presenta il prospetto su Via Marsala di particolare interesse architettonico, in quanto presenti decori e finiture in pietra, cornici e cantonali, ringhiere in ferro battuto, risalenti verosimilmente alla prima metà del novecento; gli intonaci e tinteggiature esterne risultano in parte deteriorate a causa degli agenti atmosferici (v. *Allegato 3*).

Il bene in oggetto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

QUESITO B2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile oggetto di pignoramento sia in possesso della Ditta esecutata, seppur in disuso da diversi anni.

All'esecutato l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di

QUESITO B.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO B2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 16/02/2012 - Registro Generale n. 3426, Registro Particolare n. 300 – dipendente da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del Tribunale di Avola, Repertorio n. 260/11 del 19/10/2011, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 19/07/2013 - Registro Generale n. 11273, Registro Particolare n. 1176 – dipendente da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1215 del 11/02/2013, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 06/09/2017 - Registro Generale n. 13448, Registro Particolare n. 1922 – dipendente da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 2012/347 del 02/05/2012, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Domanda giudiziale trascritta il 23/11/2018 - Registro Generale n. 18141, Registro Particolare n. 12981 – dipendente da revoca di atti soggetti a trascrizione Repertorio n. 12311/2018 del 01/10/2018 (il titolo in oggetto è l'atto di donazione del 23/08/2017, n. 1755 di Rep., n. 1256 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 19/09/2017 al n. 13888 di Registro generale, e n. 10403 di Registro particolare, con il quale la Ditta esecutata acquisisce il diritto di proprietà del bene oggetto di pignoramento), a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 17/05/2023 – Registro Generale n. 9566, Registro Particolare n. 7408 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di

OMISSIS.

QUESITO B2.VI – B2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Pachino in data 16/11/2023, di cui all'istanza di accesso agli atti del 04/10/2023 prot. n. 23719, si evince che l'edificio cui l'immobile in oggetto fa parte è stato assentito dai seguenti titoli abilitativi: Concessione per la esecuzione delle opere n. 166/97 del 31/12/1997, Concessione Edilizia n. 168/2009 del 03/11/2009, (v. *Allegati 15-16*); dalle ricerche condotte non si è riscontrata l'agibilità dei locali, ma solamente l'Autorizzazione sanitaria per la preparazione, produzione e detenzione di sostanze alimentari n. 420 del 23/03/1998 (v. *Allegato 18*).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pachino in data 10/10/2023 (v. *Allegato 14*), a seguito di specifica istanza del 04/10/2023 prot. n. 23720, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, ricade in **Zona "A1"** di P.R.G. all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (isolato "A8"), approvato con D.A. n. 279/DRU del 04/09/2000; si riporta nel seguito la normativa per tale zona urbanistica desunta dal suddetto certificato:

- 6) *La zona A1 comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940-45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la strutture anteguerra.*
- 7) *Gli interventi nella zona A1 hanno come scopo:*
 - *Mantenere la popolazione attuale;*
 - *Mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;*
 - *Progettare restauro conservativo degli edifici esistenti, il risanamento igienico-edilizio delle residenze;*
 - *Prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere.*
- 8) *Per gli edifici indicati nelle tavole del P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'Art. 32.*
- 9) *Per queste zone è obbligatoria la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato e/o Piani di Recupero limitate anche a singoli isolati. Il Piano Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove il caso i limiti dei comparti. Gli interventi edilizi ammessi sono:*
 - *Ordinaria manutenzione;*
 - *Straordinaria manutenzione;*
 - *Restauro conservativo;*
 - *Risanamento igienico ed edilizio;*
 - *Ristrutturazione edilizia;*
 - *Demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.*

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare i mc/mq. 5 per la demolizione e ricostruzione. L'altezza max non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiore a metri 8.
- 10) *In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.*

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati di cui ai precedenti titoli abilitativi, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non si rilevano difformità edilizie e urbanistiche.

Ai fini della vendita del bene in oggetto, si segnala una porta di comunicazione tra lo stesso e l'immobile confinante ad Est appartenente alla stessa Ditta eseguita ed individuato con la p.lla 7669; tale comunicazione si rileva essere autorizzata in forza della Concessione per la esecuzione delle opere n. 166/97 del 31/12/1997, e confermata dalla successiva Concessione Edilizia n. 168/2009 del 03/11/2009. Si ritiene quindi che tale passaggio debba essere chiuso al fine della corretta materializzazione dei confini dei beni, il tutto a seguito di pratica edilizia ai sensi degli artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016; il costo complessivo, comprensivo di spese tecniche e realizzazione dei lavori, viene stimato in € 1.500,00.

QUESITO B2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile in oggetto risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, pertanto si è proceduto alla relativa redazione (v. *Allegato 13*); **la classe energetica è "G"**.

QUESITO B2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- c) Metodo sintetico comparativo;
- d) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Piano terra	Locale	39,28	100%	39,28
	Disimpegno	1,70	100%	1,70
	WC	2,10	100%	2,10
	Muri interni e perimetrali	8,26	100%	8,26
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				51,34

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

4. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2023, 1° Semestre: 1.000,00 - 1.550,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il seguente valore di mercato: 1.300,00 €/mq
5. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 1.200,00 €/mq
6. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 1.400,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 1.300,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 1.300,00 €/mq x 51,34 mq = € 66.742,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 6,50 ; max. = 10,30.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **10,00 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 10,00 \text{ €/mq} \times 51,34 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 6.160,80$
- Spese medie annue: $€ 6.160,80 \times 35\% = € 2.156,28$
- Reddito netto annuo: $R_n = € 6.160,80 - € 2.156,28 = € 4.004,52$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 5%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 4.004,52 / 0,05 = € 80.090,40.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 66.742,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 80.090,40

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(€ 66.742,00 + € 80.090,40) / 2 = € 73.416,20$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a € 750,00 per pratica catastale DOCFA, € 750,00 per chiusura porta di comunicazione atta alla divisione dell'immobile dal bene di cui al Lotto "A", ed € 1.500,00 per chiusura porta con l'immobile adiacente non oggetto di procedura (p.lla 7669), per complessivi € 3.000,00:

€ 73.416,20 - € 3.000,00 = € **70.416,20**

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

€ **70.000,00**

***** CONCLUSIONI *****

Si riporta nel seguito una sintesi dei valori di stima ricavati per ciascun lotto di vendita:

LOTTO	IMMOBILE	VALORE DI STIMA	QUOTA PIGNORATA	VALORE IN QUOTA
A	Laboratorio artigianale sito in Pachino (SR) in Via Marsala n. 7, piano terra e piano primo, riportato in catasto al Fg. 15 p.lla 7673 sub. 2-3 (graffate)	€ 247.000,00	1/1	€ 247.000,00
B	Laboratorio artigianale sito in Pachino (SR) in Via Marsala n. 9, piano terra, riportato in catasto al Fg. 15 p.lla 7673 sub. 4	€ 70.000,00	1/1	€ 70.000,00

Noto, 03/01/2024

IL TECNICO
ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica Lotto "A"
3. Documentazione fotografica Lotto "B"
4. Planimetria del bene Lotto "A"
5. Planimetria del bene Lotto "B"
6. Planimetria catastale Lotto "A"
7. Planimetria catastale Lotto "B"
8. Estratto di mappa catastale
9. Visure catastali dei beni
10. Visure catastali storiche dei beni
11. Atto di donazione del 23/08/2017
12. Attestato di prestazione energetica Lotto "A"
13. Attestato di prestazione energetica Lotto "B"
14. Certificato di destinazione urbanistica del 10/10/2023
15. Concessione per la esecuzione delle opere n. 166/97 del 31/12/1997
16. Concessione Edilizia n. 168/2009 del 03/11/2009
17. Comunicazione per opere interne prot. N. 42483 del 26/11/2009
18. Autorizzazione sanitaria n. 420 del 23/03/1998
19. Attestazione di invio perizia alle parti