

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**R.G. Es.** 125/2019

**G.E.** Dott.ssa Alessia Romeo

**Creditore procedente:** *omissis*

**Debitore:** *omissis*

Siracusa, 31/03/2020

Il C.T.U.  
Arch. Veronica Fazzina

## **INDICE**

1.	PREMESSE .....	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	6
4.	RELAZIONE DI STIMA .....	6
4.I.	Individuazione del bene.....	6
4.II.	Descrizione del bene.....	7
4.III.	Stato di possesso.....	12
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ....	13
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	14
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente .....	17
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene.....	18
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato .....	19
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica .....	20
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale .....	21
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene .....	21
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	21
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	22
4.VII.iii	Totale spese da sostenere .....	23
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	24
4.IX.	Valutazione del bene.....	24
4.IX.i.	Calcolo delle superfici .....	24
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	25
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato.....	26

4.X.	Divisibilità del bene.....	43
4.XI.	Usufrutto / Diritto di superficie .....	43
5.	CONCLUSIONI .....	44
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	45

## **1. PREMESSE**

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo nell'udienza del 16/07/2019, notificata in data 17/07/2019. In data 17/07/2019 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente all'immobile oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 05/03/2020, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

## **2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, nominato dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 10/09/2019 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Noto (SR), in C.da Belliscala S.P. Rosolini-Pachino s.n.c., e ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo p.e.c., e al debitore a mezzo di raccomandata A/R, sia presso l'immobile oggetto di stima, sede di un'attività produttiva, sia presso la residenza del Legale Rappresentante della parte debitrice, signor *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di

Rosolini. A seguito della comunicazione, il Legale Rappresentante della parte debitrice ha richiesto al Custode Giudiziario, tramite suo legale, di concordare un'altra data, poiché egli non sarebbe stato disponibile nel giorno prefissato, pertanto il primo sopralluogo è stato rinviato al giorno 24/09/2019 alle ore 15,30. (v. Allegato n. 10).

La sottoscritta si è quindi recata presso il luogo dell'appuntamento, nel giorno prefissato, il 24/09/2019, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico di verifica e il rilievo fotografico (v. Allegato n. 3) e su tutte le informazioni raccolte si sono basate le valutazioni di seguito riportate. In sede di sopralluogo, su richiesta della sottoscritta, il Legale Rappresentante della parte debitrice ha mostrato un fascicolo con la documentazione urbanistica dell'immobile in suo possesso, che la sottoscritta ha visionato e prelevato temporaneamente per poterla consultare con maggiore attenzione, dal momento che il Comune di Noto non aveva fornito documenti, a seguito della richiesta effettuata. I dati relativi alla suddetta richiesta, oltre ad un estratto dei documenti tratti dal fascicolo della documentazione urbanistica sono allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 7).

In fase di elaborazione della perizia e della redazione degli elaborati grafici, la sottoscritta ha riscontrato notevoli discrepanze tra la documentazione reperita (urbanistica e catastale) e lo stato di fatto, ricostruito mediante le misure rilevate a campione nel corso del primo sopralluogo, pertanto ha riconosciuto la necessità di effettuare un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. In accordo con il Custode Giudiziario e con il Legale Rappresentante della parte debitrice, si è proceduto quindi a fissare telefonicamente un nuovo appuntamento, per il giorno 29/01/2020.

La sottoscritta si è recata, quindi, presso il luogo dell'appuntamento, nel giorno prefissato, il 29/01/2020, effettuando un rilievo puntuale di tutti gli edifici che compongono il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, con particolare attenzione verso la Palazzina Uffici. Nella stessa data, la sottoscritta ha restituito al Legale Rappresentante della parte debitrice, il fascicolo con la documentazione urbanistica, prelevato durante il sopralluogo precedente.

Tutte le operazioni peritali sono descritte dettagliatamente nei Verbali di sopralluogo redatti dalla sottoscritta e allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 2).

La sottoscritta, trovandosi quindi nell'impossibilità di osservanza del termine fissato per il deposito, in previsione del ritardo nel completamento delle operazioni peritali, non dipendente dalla propria volontà, ha richiesto all'Ill.mo G.E. ed ottenuto una proroga per il deposito della Relazione peritale, con istanza del 21/01/2020.

### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 19/04/2019 corrispondono esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà del bene in capo al debitore, e tale bene costituisce l'unico lotto di vendita.

#### **LOTTO A**

Complesso immobiliare a destinazione commerciale, adibito a stabilimento enologico, sito nel comune di Noto (SR), in C.da Belliscala snc, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 387, Particella 221 Sub 3, Categoria D/8, Rendita 121.019,25 €.

L'immobile confina a nord-est con le particelle 588 e 370, a sud-est con le particelle 249, 229, 228, a sud-ovest con S.P. 26 Rosolini-Pachino, a nord-ovest con la particella 588.

### **4. RELAZIONE DI STIMA**

#### **4.1. Individuazione del bene**

Complesso immobiliare a destinazione commerciale, adibito a stabilimento enologico, costituito

da diversi fabbricati, tutti ad un unico livello fuori terra. L'immobile è sito nel comune di Noto (SR), in C.da Belliscala snc, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 387, Particella 221 Sub 3, Categoria D/8, Rendita 121.019,25 €. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 36.779651°; Long. 15.007379°.

#### **4.II. Descrizione del bene**

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è un complesso immobiliare a destinazione commerciale, adibito a stabilimento enologico, costituito da diversi fabbricati, tutti ad un unico livello fuori terra, che nella presente Relazione verranno identificati secondo la denominazione assunta nella documentazione catastale, e precisamente (v. Allegato n. 3, Foto n. 1):

- Corpo A: Palazzina uffici
- Corpo B: Cantina
- Corpo C: Servizi igienici
- Corpo D: Cabina elettrica
- Corpo E: Pesa a bilico e Locale ingresso e pesatura
- Corpo F – Costituito da:
  - o Corpo F.1: Deposito
  - o Corpo F.2: Deposito
  - o Corpo F.3: Deposito
  - o Corpo F.4: Vasche di sedimentazione
  - o Corpo F.5: Deposito (demolito, non più esistente)
- Corpo G: Stazioni di pigiatura
- Corpo Q: Depuratore.

Lo stato di fatto dell'immobile secondo il rilievo effettuato durante il sopralluogo è riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 6).

L'immobile oggetto del pignoramento, sito nel territorio di Noto in c.da Belliscala snc, è

raggiungibile al km 7 della S.P. 26 Rosolini-Pachino (v. Allegato n. 3, Foto da n. 2 a n. 4), mediante uno spazio di manovra, sempre di proprietà del debitore, che, collegato al cancello, da accesso alla corte comune (v. Allegato n. 3, Foto da n. 5 a n. 6), all'interno della quale sono compresi i corpi sopraccitati, descritti più dettagliatamente di seguito (v. Allegato n. 3, Foto da n. 7 a n. 15). Le valutazioni di seguito riportate si basano sulle informazioni derivanti dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo.

### Corpo A

Palazzina uffici ad unico livello fuori terra (v. Allegato n. 3, Foto da n. 16 a n. 19), con struttura portante in cemento armato e copertura piana in latero cemento. La palazzina uffici è composta da un ingresso-sala d'attesa (v. Allegato n. 3, Foto da n. 16 a n. 19), tre uffici (v. Allegato n. 3, Foto da n. 22 a n. 24), un archivio (v. Allegato n. 3, Foto da n. 25 a n. 26), un bagno con annesso spogliatoio dotato di docce, disimpegnati dalla sala d'attesa mediante un antibagno (v. Allegato n. 3, Foto da n. 27 a n. 29), una sala degustazione con annessa zona preparazione (v. Allegato n. 3, Foto da n. 30 a n. 32), un altro spogliatoio con annesso locale wc-docce (v. Allegato n. 3, Foto da n. 33 a n. 34) e due locali wc di cui uno per diversamente abili adiacente la zona degustazione (v. Allegato n. 3, Foto da n. 35 a n. 36).

L'altezza interna netta è di 3,16 m ed il piano di calpestio è rialzato di 0,50 m rispetto alla quota media del terreno circostante. Sono presenti aperture sui tutti i lati, con finestre e portefinestre che prospettano sulla corte comune.

I tamponamenti esterni ed i tramezzi interni sono in laterizio, tutti i paramenti murari esterni sono intonacati e sono in buono stato di manutenzione. Le pareti dei servizi igienici, di uno degli uffici, degli spogliatoi e della zona preparazione sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 2 metri. I pavimenti interni sono in ceramica, mentre negli uffici, nella sala d'attesa - ingresso e nell'archivio sono in marmo. Le rifiniture sono di qualità media. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli dotati di avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato.

È presente l'impianto elettrico, idrico e fognario ma non sono state reperite informazioni circa la loro certificazione. È presente, inoltre, un sistema di riscaldamento/raffrescamento con condizionatori posizionati all'ingresso-sala d'attesa, negli uffici e nella sala degustazione. Per gli

impianti si stima una vetustà di circa 20 anni, e di questo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

### Corpo B

Cantina ad unico livello fuori terra (v. Allegato n. 3, Foto da n. 37 a n. 41), con struttura portante in profilati di acciaio, copertura realizzata in travi reticolari in acciaio e fondazioni realizzate in cemento armato. La cantina è composta da un reparto tecnologico (v. Allegato n. 3, Foto da n. 42 a n. 44), una bottaia (v. Allegato n. 3, Foto n. 45), un locale imbottigliamento (v. Allegato n. 3, Foto da n. 46 a n. 47) ed una zona stoccaggio vini in silos (v. Allegato n. 3, Foto da n. 48 a n. 49). Sul lato sud-est sono presenti due tettoie, adiacenti al prospetto, una di dimensioni 2,34 m x 3,50 m con altezza media di 2,68 m l'altra di dimensioni 1,14 m x 4,15 m con altezza media di 2,20 m (v. Allegato n. 3, Foto n. 50)

Tutti gli ambienti della cantina hanno l'altezza interna netta di dimensioni diverse e precisamente il reparto tecnologico ha l'altezza di 8,48 m, la bottaia ha l'altezza di 3,17 m, il locale imbottigliamento ha l'altezza di 4,34 m e la zona stoccaggio vini in silos ha l'altezza di 12,88 m. Il piano di calpestio è rialzato di 0,05 m rispetto alla quota media del terreno circostante. Sono presenti aperture sui tutti i lati, con saracinesche che prospettano sulla corte comune. I tamponamenti esterni ed i tramezzi interni sono realizzati con pannelli in lamiera zincata ondulata ad eccezione della bottaia che ha le pareti ed il soffitto rivestiti con pannelli che aumentano l'isolamento termico. La pavimentazione è di tipo industriale in buono stato di manutenzione per tutti gli ambienti, tranne la zona stoccaggio vini in silos che è pavimentata con battuto di cemento. Le finestre nella parte alta sono in metallo con vetri singoli.

È presente l'impianto elettrico, idrico e fognario ma non sono state reperite informazioni circa la loro certificazione. È presente, inoltre, un sistema di raffrescamento con condizionatori o pompe frigorifere nella bottaia. Sul prospetto sud-est, in corrispondenza della zona stoccaggio silos, sono stati staccati alcuni tamponamenti esterni per consentire la rimozione dei silos, ma non sono ancora stati riposizionati.

### Corpo C

Fabbricato composto da due servizi igienici, ad unico livello fuori terra (v. Allegato n. 3, Foto n.

51), con struttura portante in muratura, copertura inclinata in lamiera zincata ondulata. Durante il sopralluogo sono state rilevate esclusivamente le dimensioni esterne, poiché non è stato possibile accedere all'interno, rilevare l'altezza utile, né visionare le finiture. Gli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta riportano quindi le suddivisioni interne desunte dalla planimetria catastale. Sono presenti due porte di ingresso, una nel prospetto nord-ovest l'altra nel prospetto sud-est e due finestre nel prospetto sud-ovest. I tamponamenti esterni sono intonacati ed in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli.

#### Corpo D

Cabina elettrica, a un livello fuori terra (v. Allegato n. 3, Foto da n. 52 a n. 53), con struttura portante in cemento armato e copertura piana in laterocemento. Durante il sopralluogo sono state rilevate esclusivamente le dimensioni esterne, poiché non è stato possibile accedere all'interno, rilevare l'altezza utile, né visionare le finiture. Gli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta riportano quindi le suddivisioni interne desunte dalla planimetria catastale. Sono presenti due porte di ingresso, una principale nel prospetto sud-ovest, l'altra nel prospetto nord-ovest, due finestre nel prospetto nord-est e un'altra apertura nel prospetto sud-ovest, al di sopra della porta. I tamponamenti esterni sono intonacati ed in sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in metallo.

#### Corpo E

Pesa a bilico e Locale ingresso e pesatura (v. Allegato n. 3, Foto da n. 54 a n. 60), è composto da due corpi di fabbrica affiancati. La pesa a bilico è una piastra al livello del terreno interamente coperta con una tettoia realizzata con struttura portante in profilati di acciaio, avente un'altezza utile di 5,70 m, il locale ingresso e pesatura, invece, è composto da un unico ambiente preceduto da una loggia, realizzato con struttura portante in scatolari di acciaio e lo stesso si presume anche per la copertura, poiché non è visibile in quanto interamente rivestita da pannelli in eternit. L'altezza interna netta è di 2,95 m ed il piano di calpestio è rialzato di 0,20 m rispetto alla quota media del terreno circostante. Sono presenti aperture sui tutti i lati, con vetrate che prospettano sulla corte comune, poggiate su un parapetto continuo realizzato in muratura alto 0,90 m lungo

tutto il perimetro, ed un unico ingresso posto nel prospetto nord-est. I paramenti murari esterni sono intonacati e versano in cattivo stato di manutenzione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in clinker in discreto stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in metallo con vetri singoli.

È presente l'impianto elettrico, idrico ma non sono state reperite informazioni circa la loro certificazione.

#### Corpo F.1

Tettoia realizzata con struttura portante in scatolari di acciaio, chiusa su tre lati con pannelli in lamiera zincata ondulata, ed accessibile lungo il prospetto nord-est (v. Allegato n. 3, Foto n. 52, 67 e 71),. La copertura è ad unica falda, anch'essa realizzata con pannelli in lamiera zincata ondulata e l'altezza media interna è di 3,04 m. Il piano di calpestio è complanare alla quota media del terreno circostante ed è realizzato in battuto di cemento. Non è presente impianto idrico ed elettrico.

#### Corpo F.2

Deposito realizzato con struttura portante in scatolari di acciaio, chiuso su tutti i lati con pannelli in lamiera zincata, ed accessibile lungo il prospetto sud-ovest (v. Allegato n. 3, Foto da n. 67 a n. 70). La copertura è ad unica falda, anch'essa realizzata con pannelli in lamiera zincata ondulata e l'altezza media interna è di 4,66 m. Il piano di calpestio è complanare alla quota media del terreno circostante ed è realizzato in battuto di cemento. Non è presente impianto idrico ed elettrico. Al momento del sopralluogo il suddetto manufatto versava in cattivo stato di manutenzione a causa, probabilmente, di un incendio avvenuto in precedenza, pertanto se ne prevede la demolizione.

#### Corpo F.3

Deposito costituito da due ambienti (v. Allegato n. 3, Foto da n. 61 a n. 64). L'ambiente a sud-ovest ha struttura portante in mattoni di piccolo spessore intonacati all'interno e rivestiti all'esterno con lamiera zincata ondulata, mentre quello a nord-est ha struttura portante in scatolari di acciaio, chiuso su tutti i lati con pannelli in lamiera zincata. La copertura è piana, anch'essa realizzata con

pannelli in lamiera zincata ondulata e l'altezza interna è di 4,42 m per l'ambiente a sud-ovest e 3,93 m per quello a nord-est. Il piano di calpestio, in entrambi gli ambienti, è rialzato di 0,05 m rispetto alla quota media del terreno circostante ed è realizzato in battuto di cemento. Non è presente impianto idrico, mentre è presente quello elettrico, ma non sono state reperite informazioni circa la certificazione.

#### Corpo F.4

Vasche di sedimentazione realizzate in cemento armato per un ingombro complessivo esterno di 4,50 m x 7,32 m ed altezza massima di 0,55 m (v. Allegato n. 3, Foto n. 65).

#### Corpo F.5

Manufatto presente in planimetria catastale, ma che risulta demolito. Nel piazzale adiacente il sito del Corpo F.5 è stato realizzato un manufatto con struttura precaria in legno e onduline in vetroresina, adibito anch'esso a deposito e del quale si prevede la demolizione (v. Allegato n. 3, Foto n. 66).

#### Corpo G

Stazioni di pigiatura, costituite da una tettoia libera su tutti i lati, interamente realizzata con struttura portante in profilati di acciaio e fondazioni realizzate in cemento armato (v. Allegato n. 3, Foto da n. 72 a n. 76). Ha un'altezza utile di 5,95 m, ed è coperta con pannelli in lamiera zincata ondulata all'interno della quale vi è una vasca avente una doppia profondità.

#### Corpo Q

Depuratore, consistente in una vasca realizzata in metallo con altezza utile di 3,95 m (v. Allegato n. 3, Foto n. 77). Attualmente è in disuso e versa in cattivo stato di manutenzione.

### **4.III. Stato di possesso**

L'immobile è di proprietà per 1/1 di *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, il cui Legale Rappresentante è *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in virtù di due atti di Compravendita relativi alle particelle di terreno sul quale esso è edificato:

- N.C.T. Fg. 387, P.IIe 230, 221, 231, 247
  - o Atto di Compravendita del 10/03/1982, notaio Luca La Ciura, Repertorio n. 100332, Raccolta n. 16145, da potere di *omissis*. Nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, è riportata erroneamente la data del 10/03/1985.
  - o Gli immobili erano pervenuti a *omissis* tramite Atto di Donazione del 13/08/1966, notaio Luca La Ciura, da potere di *omissis* (per le particelle 230 e 221), e tramite Atto di Donazione del 16/09/1967, notaio Luca La Ciura, da potere di *omissis* (per le particelle 231 e 247).
- N.C.T. Fg. 387, P.IIa 452:
  - o Atto di Compravendita del 24/07/1986, notaio Luca La Ciura, Repertorio n. 104119, Raccolta n. 17715, da potere di *omissis* e *omissis*.
  - o L'immobile era pervenuto a *omissis* e *omissis* tramite Successione per causa di morte di *omissis*, regolata con Testamento Olografo del 10/10/1970, notaio Carrabba.

L'immobile è occupato dal Signor *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, in virtù del Contratto di locazione registrato il 11/05/2016 al n. 000575 - serie 3T e codice identificativo TXS16T000575000MD, di durata 15 anni, a partire dal 06/05/2016. In particolare, come oggetto della locazione vengono citati i corpi A, B, E, G, compresi i piazzali antistanti. (v. Allegato n. 8).

#### **4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

#### **4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 11/01/2002, Registro Particolare 2520, Registro Generale 22128: Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/73 n. 412/2002 del 11/11/2002, con montante di € 262.000,00 a garanzia di un capitale di € 130.659,19, in favore di *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, (domicilio ipotecario non indicato in nota), contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante sugli immobili Fg. 387 P.Ile 231-247-230-221-452 e Fg. 387 P.Ila 221 sub 1-2 per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 27/10/2003, Registro Particolare 3126, Registro Generale 19075: Ipoteca in rinnovazione (num. R.P. 864 del 29/10/1983), derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato in Notaio Savarino Luigi Repertorio 5230 del 25/10/1983, con montante di € 1.234.641,87 a garanzia di un capitale di € 583.735,74, in favore di *omissis* con sede in *omissis* (domicilio ipotecario non indicato in nota), contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante sugli immobili Fg. 387 P.Ile 231-247-230-221 per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 07/06/2007, Registro Particolare 3205, Registro Generale 14030: Ipoteca

- giudiziale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 n. 34503/2007 del 29/05/2007, con montante di € 1.333.308,30 a garanzia di un capitale di € 666.654,15, in favore di *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, domicilio ipotecario eletto in via *omissis*, contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante sugli immobili Fg. 387 P.IIe 231-247-230-221-452 e Fg. 387 P.IIa 221 sub 1-2 per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 12/05/2008, Registro Particolare 2207, Registro Generale 10667: Ipoteca in rinnovazione (num. R.P. 879 del 13/05/1988) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo, in Notaio Andrea Sorrentino Repertorio 24195/7217 del 13/05/1988, con montante di € 542.279,74 a garanzia di un capitale di € 271.139,87, in favore *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis* (domicilio ipotecario non indicato in nota), contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante sugli immobili Fg. 387 P.IIe 231-247-230-221-452 per la quota di 1/1.
  - Iscrizione del 29/10/2008, Registro Particolare 5682, Registro Generale 25568: Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'ex art. 77 D.P.R. 602/73 n. 76955/2008 del 21/10/2008, con montante di € 263.146,16 a garanzia di un capitale di € 131.573,08, in favore di *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, domicilio ipotecario eletto in via *omissis*, contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante sugli immobili Fg. 387 P.IIe 231-247-230-221-452 e Fg. 387 P.IIa 221 sub 1-2 per la quota di 1/1.
  - Iscrizione del 26/06/2015, Registro Particolare 1096, Registro Generale 9065: Ipoteca in rinnovazione (num. R.P. 1230 del 01/07/1995) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notaio Morello Filippo, Repertorio 6685 del 26/06/1995, con montante di € 309.874,13 a garanzia di un capitale di € 255.841,59, in favore di *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, (domicilio ipotecario non indicato in nota), contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante sugli immobili Fg. 387 P.IIa 221 e Fg. 387 P.IIa 221 sub 3 per la quota di 1/1.
  - Trascrizione del 10/05/2019, Registro Particolare 6483, Registro Generale 8184: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 03/05/2019 n. 1732, in favore di *omissis*, con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, contro *omissis* (debitore), C.F. *omissis*, gravante

sull'immobile oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 11/11/2002, Registro Particolare 2520, Registro Generale 22128 (Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/73), sono pari a 1.404,00 €, così ripartite:
  - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 1.310,00 €
  - o imposta di bollo: 59,00 €
  - o tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 27/10/2003, Registro Particolare 3126, Registro Generale 19075 (Ipoteca in rinnovazione (num. R.P. 864 del 29/10/1983), derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato), sono pari a 6.267,21 €, così ripartite:
  - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 6.173,21 €
  - o imposta di bollo: 59,00 €
  - o tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 07/06/2007, Registro Particolare 3205, Registro Generale 14030 (Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73), sono pari a 6.760,54 €, così ripartite:
  - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 6.666,54 €
  - o imposta di bollo: 59,00 €
  - o tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 12/05/2008, Registro Particolare 2207, Registro Generale 10667 (Ipoteca in rinnovazione (num. R.P. 879 del 13/05/1988) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo), sono pari a 2.805,40 €, così ripartite:

- imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 2.711,40 €
- imposta di bollo: 59,00 €
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 29/10/2008, Registro Particolare 5682, Registro Generale 25568 (Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'ex art. 77 D.P.R. 602/73), sono pari a 1.409,73 €, così ripartite:
  - imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 1.315,73 €
  - imposta di bollo: 59,00 €
  - tasso ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 26/06/2015, Registro Particolare 1096, Registro Generale 9065 (Ipoteca in rinnovazione (num. R.P. 1230 del 01/07/1995) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di apertura di credito), sono pari a 1.643,37 €, così ripartite:
  - imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 1.549,37 €
  - imposta di bollo: 59,00 €
  - tasso ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 10/05/2019, Registro Particolare 6483, Registro Generale 8184 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 20.589,25 €.

#### **4.V.i Altre informazioni per l'acquirente**

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.
- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.

- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

#### **4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene**

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noto (SR), con richiesta inviata a mezzo pec il 26/07/2019 prot. gen. 37437, del 29/07/2019 n. d'ordine U.R.P. n. 175/2019, non è stato possibile risalire ai titoli edilizi relativi all'immobile, secondo quanto esposto nella comunicazione prot. gen. 39041 del 07/08/2019 recapitata alla sottoscritta, poiché l'Ufficio Tecnico non è stato in grado di reperire i fascicoli contenenti i titoli edilizi, della cui esistenza ha comunque dato prova allegando copia fotostatica della collocazione d'Archivio. Si tratta di due concessioni edilizie intestate al debitore, citate anche nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte. (v. Allegato n. 7).

La sottoscritta dunque, in sede di sopralluogo, ha richiesto al Legale Rappresentante della parte debitrice se fosse nella sua disponibilità alcuna documentazione urbanistica dell'immobile, ed ha potuto visionare un fascicolo contenente copie di alcuni titoli ed elaborati grafici, come descritto nei verbali di sopralluogo (v. Allegato n. 2). Il fascicolo, del quale si inserisce un estratto delle parti più significative nell'Allegato n. 7 della presente Relazione, è costituito dai seguenti documenti:

- Elaborati grafici allegati alla C. E. n. 28/82:
  - Disegno n. 01;
  - Disegno n. 01/A;
  - Disegno n. 02;
  - Disegno n. 03 in due copie, di cui una non timbrata;
  - Disegno n. 04 in due copie, di cui una non timbrata;
  - Disegno n. 05, non timbrato;
  - Disegno n. 06 in due copie, di cui una non timbrata;
  - Disegno n. 08 in due copie, di cui una non timbrata;
  - Disegno n. 09, non timbrato;

- Disegno n. 10 in due copie, di cui una non timbrata;
- Disegno n. 11;
- Disegno n. 12 in due copie, di cui una non timbrata;
- Disegno n. 13 in due copie, di cui una non timbrata;
- Relazione tecnica illustrativa, con pagine mancanti;
- Concessione Edilizia Gratuita n. 69/82 del 27/09/1982, Prat. Ed. n. 17/82;
- Autorizzazione del Genio civile di Siracusa n. 7018 del 07/06/1986;
- Certificato di conformità strutturale n. 10012 del 20/10/1987;
- Planimetria generale priva di testata;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio in due copie di cui una incompleta e non firmata;
- Comunicazione Assessorato Agricoltura e foreste Regione Siciliana;
- Relazione tecnica priva di firme, del 04/11/1993;
- Elaborati grafici redatti nel marzo 1985, prot. n. 700 del 14/03/1987 dei VV.FF.:
  - Disegno n. 02, non timbrato;
  - Disegno n. 03, non timbrato.

Per la particella sulla quale insiste l'immobile non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto è edificato e si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona E – Agricola» del P.R.G. di Noto.

#### **4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato**

Dalla documentazione in possesso della parte debitrice, dalle annotazioni contenute nella "Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale" presente in atti, e dai dati forniti dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, è stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione dell'immobile ed ai titoli edilizi.

- Concessione edilizia n. 28/982 del 13/04/1982, trascritta il 09/06/1982 ai n. 8977/7572 a nome di *omissis* per la Realizzazione di una cantina sociale. Nella lettera dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noto è riportato erroneamente il n. 30/1982, mentre nella copia fotostatica è trascritto il numero corretto.

- Concessione edilizia n. 41/86 del 09/06/1986, trascritta il 17/07/1986 ai n. 10356/7952 a nome di *omissis* per ampliamento e modernizzazione della una cantina sociale;
- Autorizzazione del Genio civile di Siracusa n. 7018 del 07/06/1986;
- Certificato di conformità strutturale n. 10012 del 20/10/1987.

Dell'ulteriore documentazione contenuta nel fascicolo urbanistico della parte debitrice, non è stato possibile accertarne l'ufficialità.

#### **4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica**

Per la valutazione della conformità urbanistica, la sottoscritta si baserà esclusivamente sulla documentazione e sugli elaborati grafici che ha potuto visionare (fascicolo urbanistico fornito dalla parte debitrice), in parte allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 7). Tale documentazione non è esaustiva rispetto ai titoli edilizi citati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, pertanto la sottoscritta non risponderà di eventuali discordanze che potrebbero emergere dal reperimento di ulteriore documentazione relativa all'ultima Concessione Edilizia del 1986, anche se quest'ultima, secondo quanto riferito dalla parte debitrice, riguardava esclusivamente l'ampliamento del Corpo B (Cantina).

Dal confronto tra gli elaborati grafici della Concessione Edilizia del 1982 (v. Allegato n. 7) e lo stato di fatto dell'immobile risultante dal rilievo redatto dalla sottoscritta nel corso dei sopralluoghi (v. Allegato n. 6), è stato possibile valutarne la conformità, anche attraverso la consultazione della normativa urbanistica vigente.

Si è constatato che allo stato attuale il complesso immobiliare oggetto di pignoramento dal punto di vista urbanistico non è conforme agli elaborati grafici, per le seguenti motivazioni, di seguito elencate:

- Non è stato realizzato il fabbricato destinato ad alloggio del custode;
- Corpo A: diversa distribuzione degli spazi interni (diversa posizione tramezzi, diversa destinazione d'uso degli ambienti); ampliamento della superficie utile e del volume a seguito della chiusura della porzione di corte sul lato nord-ovest, accorpata all'edificio; modifica ai prospetti;

- Corpo B: rimozione parziale dei tamponamenti esterni e realizzazione di tettoie sul prospetto sud-est; realizzazione di controsoffitto nel "locale imbottigliamento" e nella "bottai"; non è stato realizzato l'ampliamento previsto nella Concessione Edilizia del 1986.
- Corpo C: non è presente nella planimetria generale.
- Corpo D: modifica ai prospetti (diversa posizione aperture e diverso andamento delle fasce marcapiano).
- Corpo E: difformità nelle dimensioni in pianta.
- Corpi F.1-F.2-F.3-F.4-F.5: non presenti negli elaborati grafici. Il corpo F.5 non è più esistente, mentre nel piazzale adiacente è stato realizzato un manufatto in struttura precaria.
- Corpo G: difformità metriche (presenza di una sola vasca anziché due, previste da progetto).

#### **4.VI.iii Valutazione della conformità catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Noto.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A è conforme allo stato dei luoghi per la disposizione dei corpi, ma deve essere aggiornata secondo quanto illustrato nell'Allegato n. 6 della presente Relazione, (ad eccezione dei Corpi F.2 ed F.5, da demolire) poiché sono presenti difformità metriche.

Allo stato attuale, l'estratto di mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto mancano numerosi fabbricati, e dovrà essere anch'esso aggiornato.

#### **4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene**

##### **4.VII.i Regolarizzazione urbanistica**

Dopo aver consultato il Regolamento Edilizio e la normativa urbanistica vigente, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state

definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione dell'immobile, con la valutazione dei relativi costi delle opere, degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Facendo riferimento ai titoli edilizi, sono state rilevate numerose difformità riguardanti la mancata realizzazione e la demolizione di alcuni corpi, le configurazioni planimetriche, la diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche ai prospetti. È possibile regolarizzare la situazione attuale, prevedendo inoltre il ripristino dei tamponamenti esterni del Corpo B e la demolizione dei depositi che versano in cattivo stato di manutenzione (Corpi F.2 - F.5). Si dovrà prevedere, inoltre, anche un intervento di bonifica per le porzioni di soffitto in eternit del Corpo E, a cura di una ditta specializzata, che al momento non può essere valutato e non verrà quantificato nella presente Relazione.

Ai fini di ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile, pertanto, è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della richiesta, e produrre gli elaborati grafici secondo quanto indicato dalla sottoscritta nell'Allegato n. 6 della presente Relazione, ad eccezione dei Corpi F.2 - F.5.

Successivamente, sarà inoltre necessario presentare una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

#### **4.VII.ii Regolarizzazione catastale**

Per l'unità immobiliare in questione, è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, e la redazione di un Tipo Mappale per l'aggiornamento dell'estratto di mappa catastale, mediante pratica PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate.

Per l'espletamento della pratica DOCFA occorre considerare oneri per l'ammontare di 100 € e competenze tecniche per l'ammontare di 2.000 € (oltre cassa e I.V.A.), per la pratica PREGEO

occorre considerare oneri per l'ammontare di 109 € e competenze tecniche per l'ammontare di 4.000 € (oltre cassa e I.V.A.).

#### **4.VII.iii Totale spese da sostenere**

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno i seguenti.

- Per la presentazione della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001:

- Costi delle opere edilizie:	4.000 €
- Sanzione amministrativa:	da determinare a cura dell'U.T.C.
- Competenze tecniche:	6.000 €

- Per la presentazione della S.C.A.:

- Competenze tecniche:	4.000 €
TOTALE	14.000 €

- Per le pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate:

DOCFA

- Oneri:	100 €
- Competenze tecniche:	2.000 €

PREGEO

- Oneri:	109 €
- Competenze tecniche:	4.000 €
TOTALE	6.209 €

Le spese totali ( $D_A$ ) da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno, quindi:

$$D_A = 14.000 \text{ €} + 6.209 \text{ €} = 20.209 \text{ €}.$$

#### **4.VIII. Attestazione di prestazione energetica**

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, con destinazione residenziale, è dotato di attestazione di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013), con Classe Energetica "E" (v. Allegato n. 9).

Tale Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 05/04/2016, con identificativo n. 337233, in occasione della stipula del Contratto di Locazione registrato il 11/05/2016 (v. Allegato n. 8). Al momento non è stato possibile richiedere al CEFA una copia di tale Attestato, in quanto per la ricerca è necessario conoscere gli estremi del tecnico redattore, che le parti contraenti non sono state in grado di fornire alla sottoscritta.

#### **4.IX. Valutazione del bene**

La stima dell'immobile sopra descritto (Lotto A) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

##### **4.IX.i. Calcolo delle superfici**

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II.", e secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta e riportati nell'Allegato n. 6 della presente Relazione.

La superficie commerciale del Lotto A verrà determinata sommando la superficie principale dell'immobile e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie

principale.

Si adotterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Superficie principale/secondaria	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Corpo A – Palazzina uffici	principale	241,06 mq	1,20	289,27 mq
Corpo B - Cantina	principale	1170,68	1	1170,68 mq
Corpo B – Tettoia/deposito	secondaria	12,92 mq	0,25	3,23 mq
Corpo C - Bagni	principale	6,73 mq	1	6,73 mq
Corpo D – Cabina elettrica	secondaria	33,06 mq	0,25	8,26 mq
Corpo E – Locale pesatura	principale	48,48 mq	1	48,48 mq
Corpo E – Loggia	secondaria	20,31 mq	0,25	5,08 mq
Corpo E – Tettoia – pesa bilico	secondaria	120,95 mq	0,25	30,24 mq
Corpo F – F1: Tettoia	secondaria	112,97 mq	0,25	28,24 mq
Corpo F – F2: Deposito (da demolire)	secondaria	99,13 mq	-	-
Corpo F – F3: Deposito	secondaria	35,62 mq	0,25	8,91 mq
Corpo F – F4: Vasche	secondaria	32,94 mq	0,25	8,24 mq
Corpo G – Stazioni di pigiatura	secondaria	344,21 mq	0,50	172,11
Corpo Q – Cisterna	secondaria	109,36 mq	0,25	27,34 mq
Area esterna	secondaria	27395 mq	0,01	273,95 mq

#### **4.IX.ii Criteri di stima utilizzati**

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale la media aritmetica tra i valori ottenuti mediante due diversi metodi di stima, ed apportando eventuali adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come

sopra descritto. Nello specifico, si adotteranno due diversi metodi di stima, il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo Analitico per Capitalizzazione del Reddito.

- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel primo semestre dell'anno 2019, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

- *Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito*: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima nel primo semestre dell'anno 2019, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, ed è stata poi presa in considerazione la media fra i valori di locazione degli stessi immobili simili considerati nel metodo precedente. È stato calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, ammortamento, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto, ed è stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato relativamente al bene oggetto di stima.

#### **4.IX.iii. Stima del valore di mercato**

L'immobile oggetto di stima ha destinazione commerciale ma si tratta a tutti gli effetti di una struttura produttiva. Secondo i valori del I semestre 2019 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Noto, nella zona definita «R1 - extraurbana», per la

destinazione d'uso «produttiva», riferita nella fattispecie esclusivamente alla categoria «laboratori», il prezzo di mercato delle compravendite varia da 300 €/mq a 450 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 1,4 €/mq a 2,1 €/mq per mese.



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: NOTO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI-COMPRENDE LA ZONA E2,E3,E4,E5,E6,E7,E

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	300	450	L	1,4	2,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Essendo presenti, nel territorio di Noto e nella zona specifica, pochi immobili di confronto con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la sottoscritta ha scelto di estendere la ricerca anche all'adiacente territorio del comune di Ispica (RG), sempre per la zona definita «R1 - extraurbana», nella quale i valori OMI sono abbastanza vicini ai precedenti.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** RAGUSA

**Comune:** ISPICA

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONE AGRICOLE

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 0

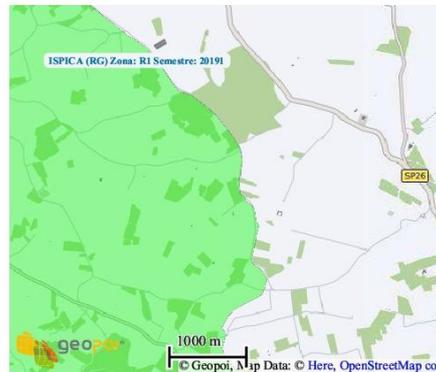
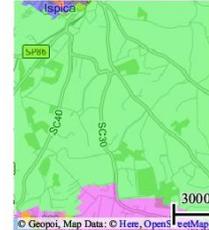
**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	250	450	L	0	0	
Capannoni tipici	Normale	150	300	L	0	0	

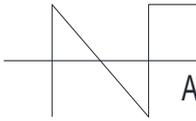
[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per ottenere i valori di mercato applicando i due diversi metodi la sottoscritta si è servita del software *Actastime Pro 6.0.0*.

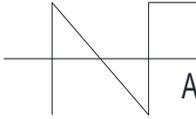
Per comodità, i valori delle superfici principali e secondarie verranno così raggruppati per l'imputazione nel software:



**Arch. Veronica Fazzina**

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie esterna lorda</b>	<b>Rapporto Mercantile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Superficie principale: Uffici	241,06 mq	1,20	289,27 mq
Superficie principale: Zona produttiva + Superficie secondaria area esterna all'1%	1499,84 mq	1	1499,84 mq
Superficie secondarie: Tettoie, depositi	478,13 mq	0,25	119,53 mq
Superficie secondarie: Stazioni di pigiatura	344,21 mq	0,50	172,11



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

---

**PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

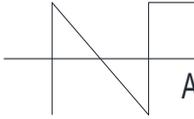
Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

27 marzo 2020

**IMMOBILE**

**Opificio in Contrada Belliscalca snc - 96017 Noto - Siracusa -  
Sicilia - Italia (piano T)**



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

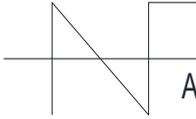
Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE	Opificio in Contrada Belliscalca snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	387	Particella	221	Sub.	3	Cat.	D/8
<b>DATI CATASTALI</b>									
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>									
Provincia	Siracusa			Comune	Noto		Tipo unità	Fabbricati	
Sezione	Foglio		Particella		Subalterno				
	387		221		3				
<b>DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</b>									
Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale			
		D/8				121019,25			
<b>DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</b>									
Qualità	Classe		ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario			
<b>DATI TAVOLARI</b>									
Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale			Codice Comune			
	Foglio	Particella		Denominatore	Tipo particella				
	387	221							
Intestatari	[REDACTED]								

Dati catastali - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE	Opificio in Contrada Belliscala snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	387	Particella	221	Sub.	3	Cat.	D/8

### UBICAZIONE

Indirizzo: Contrada Belliscala snc

Cap: 96017

Comune: Noto

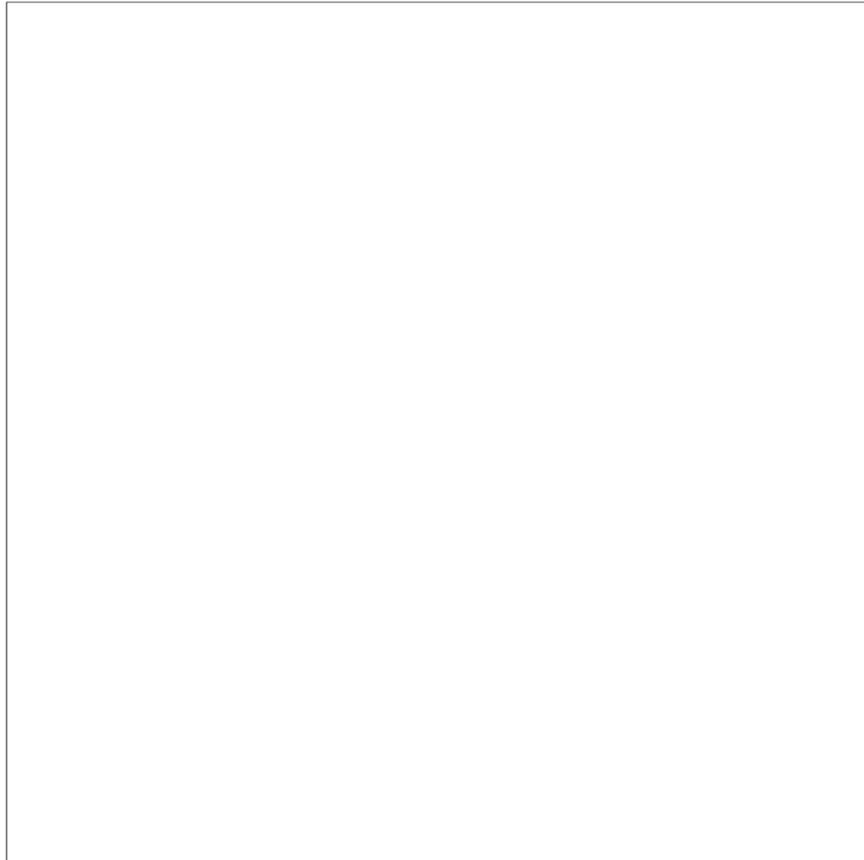
Provincia: Siracusa

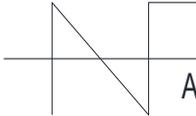
Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: T

Zona di riferimento: R1 - extraurbana





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE **Opificio in Contrada Belliscalà snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà

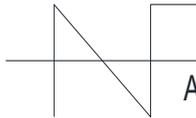
Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98**

Modalità di rilevamento delle misure: **Rilievo metrico**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	1.499,84	Superficie principale: Zona produttiva e Superficie secondaria: area esterna all'1%	+
Superficie al 50%	344,21	Superfici secondarie: Stazioni di pigiatura	+
Superficie al 25%	478,13	Superfici secondarie: Tettoie, depositi	+
Sup. al 120,00%	241,06	Superficie principale: Uffici	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			<b>2.081,00</b>



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE **Opificio in Contrada Belliscalca snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà

Destinazione **Commerciale** Foglio **387** Particella **221** Sub. **3** Cat. **D/8**

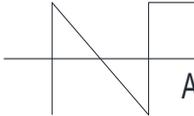
### COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

Zona di riferimento

R1 - extraurbana

				Prezzi marginali	
Piano con ascensore		PCA	x		
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800 x	-262.747	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x	0	
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 x	65.676	
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950 x	-65.676	
Taglio		TAG	x		
Balconi		BAL	x		
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0	
Luminosità		LUM	x		
Vetustà		VET	x		
Finitura		FIN	x		
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,750 x	-328.423	
Riscaldamento		RIS	x		
Efficienza energetica		EFF	x		
Locazione		LOC	x		
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050 x	65.676	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 x	131.374	
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950 x	-65.676	
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x	65.676	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x	0	
Produttività		PROD	x		
Altro		ALT	=		
Coefficiente correttivo per locazione		0,689539	Coefficiente correttivo	0,689539	-407.853



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE	Opificio in Contrada Belliscalca snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	387	Particella	221	Sub.	3	Cat.	D/8

### IMMOBILE COMPARATO

ID 15

Ubicazione	Fabbricato commerciale in SS 115 - 97014 Ispica - RG - Sicilia - Italia (piano T-1)		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Commerciale	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	700,00	al 33,3%		al 15%		al 50,00%	640,00
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
al 50%		al 25%	97,00	al 5%			
al 35%		al 20%		al 2%			
Superficie commerciale mq							1.044,25

### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione		ESP		X	
Affaccio		AFF		X	
Taglio		TAG		X	
Balconi		BAL		X	
Distribuzione		DIS		X	
Luminosità		LUM		X	
Vetustà		VET		X	
Finitura		FIN		X	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		X	
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Locazione		LOC		X	
Stabile		STA		X	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1.100	X	-67.273
Trasporto	Lontani: 0,95	TRAS	0.950	X	38.947
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0.900	X	82.222
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1.000	X	0
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			0,9405		46.813

### CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

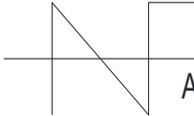
Importo compravendita in data 11-10-2019 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
740.000	1.044,00	0,9405	753,65

### CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	1.044,00	0,9405	

Immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE	Opificio in Contrada Belliscalca snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	387	Particella	221	Sub.	3	Cat.	D/8

### IMMOBILE COMPARATO

ID 16

Ubicazione	Fabbricato industriale in C.da Garza - 97014 Ispica - Ragusa - Sicilia - Italia (piano T)		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Industriale	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	1.000,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	1.000,00

### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione	A canone libero ad alto reddito: 0,90	LOC	0,900	x	72.222
Stabile		STA		x	
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0,900	x	72.222
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x	-30.952
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	0,8505		114.260

### CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

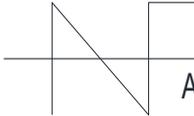
Importo compravendita in data 11-10-2019 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
650.000	1.000,00	0,8505	764,26

### CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	1.000,00	0,945	

Immobili comparati - Pagina 2

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE	Opificio in Contrada Belliscalca snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)					
Proprietà	[REDACTED]					
Destinazione	Commerciale	Foglio	387	Particella	221	Sub. 3 Cat. D/8
<b>IMMOBILE COMPARATO</b> <span style="float: right;">ID 18</span>						
Ubicazione	Fabbricato commerciale in SS 115 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)					
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare					
Destinazione	Commerciale	Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione	

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	400,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	400,00

### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1.000	x	0
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Localazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1.100	x	-15.000
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0.950	x	8.684
Traffico		TRAF		x	
Zona	Migliore della media della zona; 1,05	ZON	1.050	x	-7.857
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
			Coefficiente correttivo	1,09725	-14.624

### CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

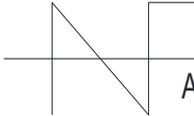
Importo compravendita in data 28-11-2019 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
165.000	400,00	1,09725	375,94

### CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	400,00	1,09725	

Immobili comparati - Pagina 3

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE **Opificio in Contrada Belliscalà snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà

Destinazione **Commerciale** Foglio **387** Particella **221** Sub. **3** Cat. **D/8**

### CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVALI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

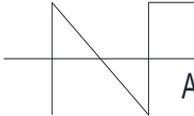
ID	Indirizzo		Destinazione		Categoria			
Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto compravendita	Valore corretto locazione	
15	Fabbricato commerciale in SS 115 - 97014 Ispica - RG - Sicilia - Italia (piano T-1)						Commerciale	
1.044,00	EUR	740.000,00		ott 2019	1,00	753,65		
16	Fabbricato industriale in C.da Garza - 97014 Ispica - Ragusa - Sicilia - Italia (piano T)						Industriale	
1.000,00	EUR	650.000,00		ott 2019	1,00	764,26		
18	Fabbricato commerciale in SS 115 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)						Commerciale	
400,00	EUR	165.000,00		nov 2019	1,00	375,94		

Valori Medi - EUR/mq **631,28**

Deviazione standard - EUR/mq **221,00**

Calcolo dei valori medi ricavati dagli immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE **Opificio in Contrada Belliscalà snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà

Destinazione **Commerciale** Foglio **387** Particella **221** Sub. **3** Cat. **D/8**

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

R1 - extraurbana

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **631,28** x

Coefficiente correttivo **0,689539** =

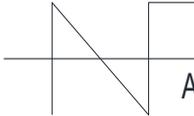
Valore di mercato per mq - EUR **435,29** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq **2.081,00** =

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE MARZO 2020

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **905.848**

Deviazione standard - EUR ± 317.120



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE **Opificio in Contrada Belliscalà snc - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà

Destinazione **Commerciale** Foglio **387** Particella **221** Sub. **3** Cat. **D/8**

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

R1 - extraurbana

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore locazione mensile zona per mq - EUR **2,10** x

Coefficiente correttivo **0,689539** =

Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,45** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale lorda mq **2.081,00** =

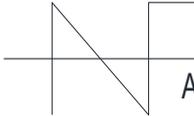
#### VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A MARZO 2020

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **3.013**

#### VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A MARZO 2020

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **36.156**

*Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

27 marzo 2020

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a marzo 2020 - EUR  -

Spese annuali della proprietà - EUR  =

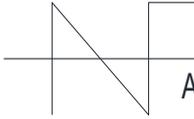
#### REDDITO ANNUO NETTO

Reddito annuo netto - EUR  /

Saggio di capitalizzazione  =

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2020

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR



**Arch. Veronica Fazzina**

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

---

**PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione Immobiliare Rg. Es. 125/2019

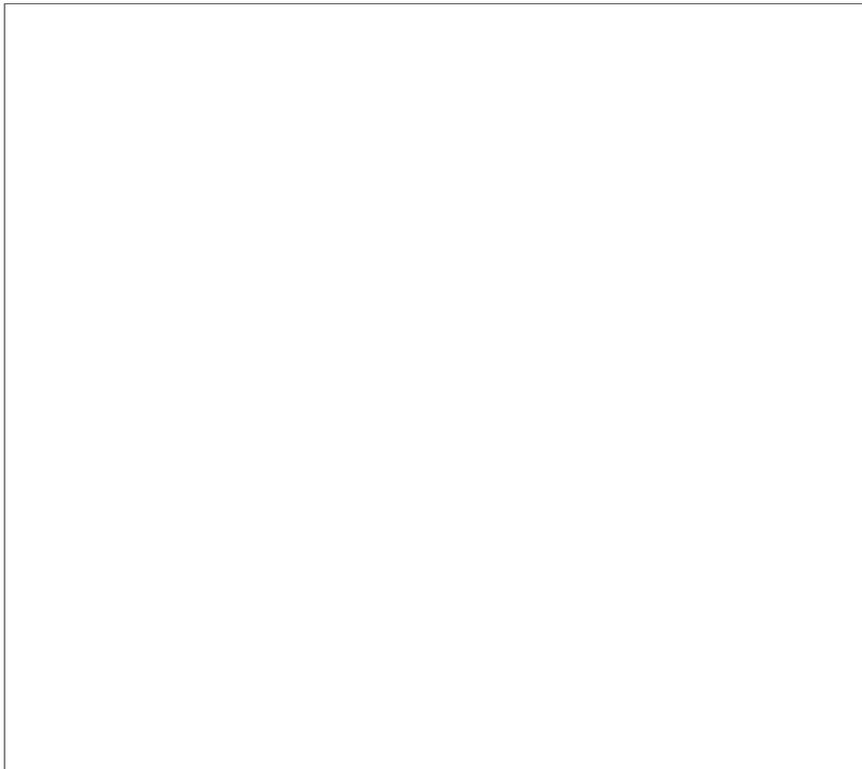
Rif. Perizia: 5

Rif. Immobile: 5

27 marzo 2020

**IMMOBILE**

**Opificio in Contrada Belliscala snc - 96017 Noto - Siracusa -  
Sicilia - Italia (piano T)**

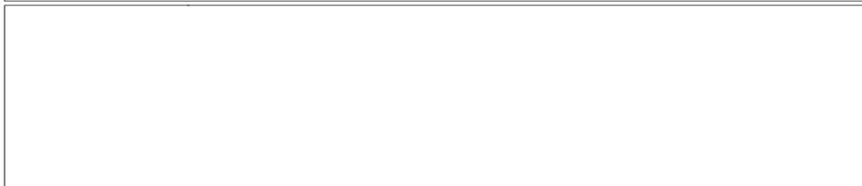


La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR su incarico assegnato da Tribunale di Siracusa e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.



#### **- Stima del più probabile valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato ( $V_M$ ) per il Lotto A, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (905.848 \text{ €} + 998.743 \text{ €}) / 2 = 952.296 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile ( $D_A$ ), pari a 20.209 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale ( $V$ ) sarà:

$$V = V_M - D_A = 952.296 \text{ €} - 20.209 \text{ €} = 932.087 \text{ €}$$

#### **- Stima del valore locativo dell'immobile**

Il più probabile valore locativo dell'immobile per il Lotto A è pari a 3.013 €/mese. Pertanto si reputa non congruo il valore indicato sul contratto di locazione attualmente in corso, pari a 4.500 €/anno.

#### **4.X. Divisibilità del bene**

Il bene in esame è di proprietà esclusiva del debitore per la quota di 1/1. Poiché' si tratta di un complesso di edifici che prospettano su una corte comune, il bene risulta comodamente divisibile, senza interventi edilizi, nei vari edifici che lo compongono, senza riduzione del valore commerciale complessivo.

#### **4.XI. Usufrutto / Diritto di superficie**

Non applicabile.

## **5. CONCLUSIONI**

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

- LOTTO A: Complesso immobiliare a destinazione commerciale, adibito a stabilimento enologico, sito nel comune di Noto (SR), Cda Belliscalca snc, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 387, Particella 221 Sub 3.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di 1/1 in capo ai debitori:

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/1)
1	LOTTO A	Complesso immobiliare a destinazione commerciale, adibito a stabilimento enologico, sito nel comune di Noto (SR), C.da Belliscalca snc, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 387, Particella 221 Sub 3.	<b>932.087 €</b>	<b>932.087 €</b>

Siracusa, 31/03/2020

Il C.T.U.  
 Arch. Veronica Fazzina

## **6. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Elaborati grafici: Stato di fatto.
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
8. Atto di provenienza.
9. Attestato di Prestazione Energetica.
10. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
11. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 31/03/2020

Il C.T.U.  
Arch. Veronica Fazzina