

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°42/2021 R.G.Es.Imm.

promossa da **OMISSIS**

contro **OMISSIS**

G.E. Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO

INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.06
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.07
5. Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.08
6. Indicazione e Individuazione dei Beni.....	pag.09
6.1 descrizione dei Beni.....	pag.10
7. Stato di Possesso dei Beni.....	pag.11
7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sui Beni.....	pag.11
7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.12
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico dei Beni.....	pag.12
9. Destinazione urbanistica delle aree.....	pag.13
10. Valutazione del Bene1.....	pag.13
11. Valutazione del Bene2.....	pag.14
12. Conclusioni.....	pag.17
13. Elenco Allegati.....	pag.17

PREMESSA

Con decreto di nomina dell'esperto in data 2/06/2021 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. n. 42/2021 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, la **Omissis** contro la **Omissis**, in qualità di debitore esecutato, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 03/06/2021, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferito nella procedura R.G. Es. n. 385/2015, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a trenta giorni prima dell'udienza, per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

2_SCOPI DELLA RELAZIONE DEL CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

B. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. PROVVEDA

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

▪ 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;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. 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;

2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

3. 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;

4. 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);

5. 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: *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;

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;

altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

6. 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;

7. 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 11, 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;

8. 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 e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che

risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3^{ter}; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

9. 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;

10. 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;

11. 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;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

3_VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Risulta agli atti:

- Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato Ipo -Catastale ai sensi della legge 302/1998, redatta in data 29/03/2021, dal dott. omissis, Notaio in Corleone, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese ;
- Pignoramento notificato in data 18/02/2021 con numero di rep. 418/2021, trascritto in data 3/03/2021 ai nn. 3797/3051, a favore di omissis contro omissis.
- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

4_ DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino richiedendo, tramite istanza, la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 12 luglio 2021, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa l'ispezione catastale dei compendi pignorati; in data 14/06/2022 ha effettuato nuovamente le visure catastali storiche dei compendi pignorati con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi dei beni oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 2):

Bene 1: Tratto di terreno sito in territorio di Sortino, Contrada Cugni, esteso catastalmente Ha 6.28.92, censito nel Catasto Terreni del Comune di Sortino nel foglio 19, alle particelle:

- **particella 7 - porz. AA di ettari 2 are 33, (23.300,00 mq) R.D. € 42,12 – R.A. € 9,63; porz. AB di are 50 e centiare 82 (5.082,00 mq), R.D. 9,19, R.A. € 2,10;**
- **particella 9 - di ettari 2, are 24 e centiare 58 (22.458,00 mq) R.D. € 29,00 – R.A. € 6,96;**

- **particella 57 (ex 56) - di ettari 1 are 18 e centiare 20 (11.820,00 mq) R.D. € 61,05 R.A. € 42,73;**

Bene 2_ Locale deposito sito in territorio di Sortino, Contrada Cugni, snc, piano terra, esteso mq 217,00, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sortino al foglio 19, particella 58 (ex part.56), cat. C/2, classe 1, superficie 230 mq, R.C. € 481,90.

4.1_ SOPRALLUOGO PRESSO I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Giorno 19 del mese di luglio 2021, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, e tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato omissis, legale rappresentante del creditore procedente omissis, (cfr. allegato 3), la sottoscritta si è recata presso il comune di Sortino, nei luoghi oggetto del pignoramento, per dare inizio alle operazioni peritali.

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha potuto rilevare quanto segue: trattasi di un terreno esteso circa 62.892 mq, così come si evince dalle visure catastali in mio possesso, allo stato attuale il terreno la cui destinazione urbanistica è quella agricola, è adibito a cava calcarea per estrazione di pietra bianca, breccia e misto. Sul terreno è presente un deposito per i materiali, un impianto di frantumazione con un accumulo di materiale lavorato. La sottoscritta, in tale giorno ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto del pignoramento al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 4_verbale di sopralluogo).

5_ IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 10/02/2021 è possibile individuare i seguenti beni pignorati:

Per la quota di 1/1 proprietà della omissis:

Bene 1_ Tratto di terreno sito in territorio di Sortino, Contrada Cugni, esteso catastalmente Ha 6.28.92, censito nel Catasto Terreni del Comune di Sortino nel foglio 19, alle particelle:

particella 7 - porz. AA di ettari 2, are 33, R.D. € 42,12 – R.A. € 9,63; porz. AB di are 50 e centiare 82, R.D. 9,19, R.A. € 2,10;

particella 9 - di ettari 2, are 24 e centiare 58, R.D. € 29,00 – R.A. € 6,96;

particella 57 (ex 56) - di ettari 1, are 18 e centiare 20, R.D. € 61,05 – R.A. € 42,73;

Bene 2_ Locale deposito sito in territorio di Sortino, Contrada Cugni, snc, piano terra, esteso mq 217,00, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sortino al foglio 19, particella 58 (ex part.56), cat. C/2, classe 1, superficie 230 mq, R.C. € 481,90.

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: il bene al punto 1, individua il terreno al foglio 19, formato dalle particelle 7-9-57; il bene al punto 2 individua l'immobile al foglio 19, particella 58.

6_INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto esecutato è composto da:

1) Terreno adibito a cava calcarea

2) Capannone per deposito materiale

Ubicazione: Contrada Cugni – Comune di Sortino

Dati Catastali:

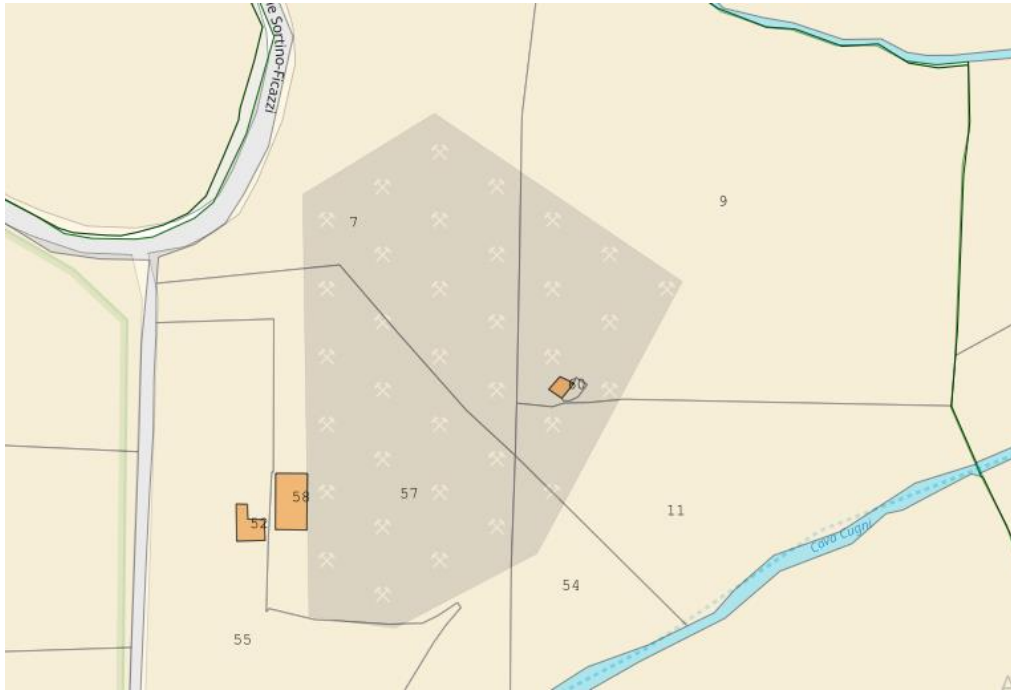
1) NCT foglio 19 – particelle 7-9-57

2) NCEU foglio 19 – particelle 58

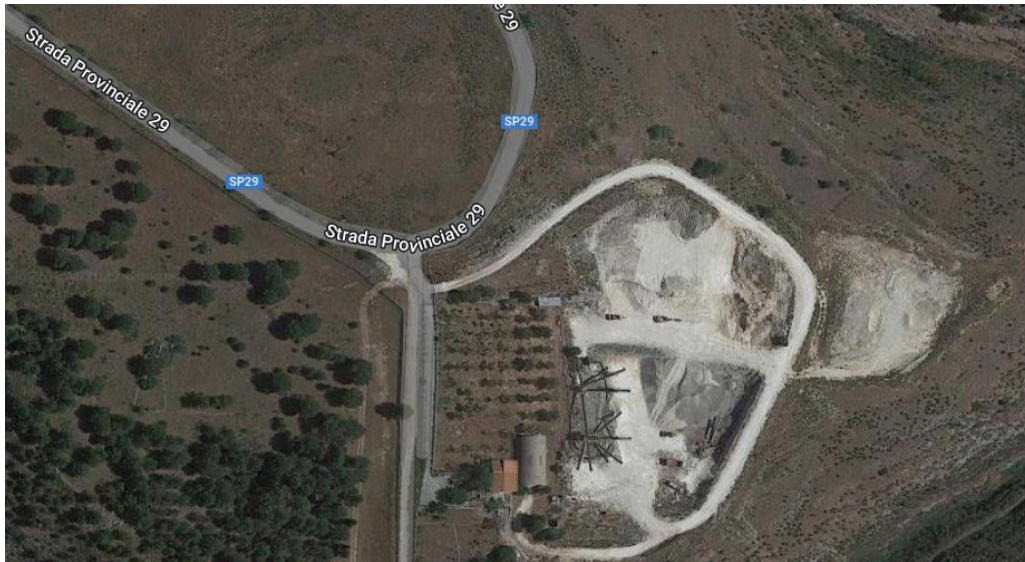
Coordinate G.P.S.: Lat.: 37° 9' 4.779" (37.15132) – Long.: 14° 58' 38.36" (14.977322)

(rilevate attraverso Google Earth)

Confini: a sud con vallone Cugni e strada comunale, a nord con Vallone e strada Sortino – Ferla, ad ovest con strada comunale e strada Sortino - Ferla e ad est con vallone Cugni.



- **Indicazione delle particelle dove si trova la cava calcarea e il deposito**



- **Immagine aerea da google maps della cava oggetto di pignoramento**

6.1 DESCRIZIONE DEI BENI (foglio 19, p.lle 7-9-57 / foglio 19 p.lla 58 – capannone)

Il Comune di Sortino conta una popolazione di poco più di 8.700 abitanti circa distribuiti su un territorio comunale relativamente modesto. L'economia locale è basata sul turismo, l'agricoltura e su una vocazione artigianale forte.

L'area oggetto di stima si trova localizzata in località Cugni, è collegata con il centro del comune di Sortino dalla strada provinciale 29.

All'interno della cava è presente un impianto di frantumazione per estrazione del materiale calcareo, composto da pietra, breccia e misto, che insiste sulla particella 57 (ex 56), per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 6/2009 dal Comune di Sortino al omissis, nella qualità di socio accomandatario della omissis per l'estrazione di materiale. Sui terreni oggetto del pignoramento è presente anche un capannone utilizzato come deposito, che risulta abusivo, ovvero privo di autorizzazione o concessione, per il quale si dovrà presentare apposita richiesta a livello urbanistico per regolarizzarlo, mentre risulta regolare dal punto di vista catastale.

L'intera area occupata dalla cava ed oggetto del pignoramento, si estende per una superficie complessiva di circa 62.892,00 mq.

7 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta il 29/03/2021 dalla omissis, Notaio in Corleone, iscritto presso il collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:

- Agli esecutati omissis, la quota dell'interno in piena proprietà, degli immobili a Sortino al foglio 19 particella 10 – 7 – 9 è prevenuta giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio omissis del 29/12/2006 rep. al n. 75318/25432, trascritto giorno 04/01/2007 ai nn. 328/240 da potere di omissis;
- Agli esecutati omissis, la quota dell'interno in piena proprietà, degli immobili a Sortino al foglio 19 particella 54 – 56 (*il frazionamento ha generato le particelle 57 e 58*) è prevenuta giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio omissis del 29/12/2006 rep. al n. 75318/25432, trascritto giorno 04/01/2007 ai nn. 328/240 da potere di omissis.

Ad oggi il compendio pignorato è utilizzato come cava di estrazione di materiale calcareo. L'attuale consistenza catastale deriva da frazionamenti che hanno interessato anche altre particelle, precisamente, ai fini di una precisa ricerca delle formalità presenti anche sulle originarie particelle, si riporta sinteticamente di seguito:

La p.lla 7 deriva dalla variazione/soppressione della p.lla 53;

La p.lla 9 non ha subito variazioni;

Le p.lle 57 e 58, derivano dalla variazione/soppressione della p.lla 53 e p.lla 56;

7.1 _FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

7.2 - FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE VERRANNO REGOLARIZZATI

La sottoscritta, ha effettuato presso la Conservatoria di Siracusa, un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame gli immobili in oggetto hanno formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 5):

- **Iscrizione** contro del 15/03/2007 (Registro Particolare 1461 – Registro Generale 6749), nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 13/03/2007 ai rogiti del Notaio omissis al n. di rep 75558/25571, a favore omissis, contro omissis, gravante sulle particelle 57-58 – 7 – 9 al foglio 19 del comune di Sortino;
- **Trascrizione** contro del 3/03/2021 (Registro Particolare 3051 – Registro Generale 3797), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 18/02/2021 rep. n. 418, notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore di omissis, contro omissis, gravante sulle particelle 57 - 58 – 7 – 9 al foglio 19 del comune di Sortino;

8 - REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO DEI BENI

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegati 6):

- *Concessione Edilizia con progetto approvato in data 20/02/2009 per la posa in opera di un impianto di frantumazione del materiale calcareo;*

Dal sopralluogo effettuato, ad oggi sui terreni, ovvero sulle particelle 7-9-57, dove insiste la cava, è presente un impianto di frantumazione per il materiale calcareo, provvisto di concessione, vi è anche un capannone (bene 4 – foglio 19 p.lla 58) adibito a deposito di materiale, che ad oggi risulta abusivo.

9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

I terreni siti nel territorio di Sortino, nello specifico in C. da Cugni, distinti in Catasto terreni al foglio 19 p.lle 7-9-57 e al Catasto Urbano al foglio 19 p.lla 58, ricadono tutte in Zona "E"

Agricola), con le prescrizioni urbanistiche contenute nell'art.26 delle N.T.A. descritte nel C.D.U. rilasciato dal comune di Sortino, così come l'attività edilizia consentita ed i vincoli di zona, l'intera area infatti è sottoposta a vincolo Idrogeologico e Paesaggistico (cfr. allegato 6).

10_VALUTAZIONE DEL BENE 1 (foglio 19 – particelle 7-9-57)

Il terreno oggetto del pignoramento, che nella sua destinazione urbanistica ricade in terreno agricolo, e nello specifico attraverso le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), è possibile risalire ai valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza, la n. 1, in cui si trova inserito il Comune di Sortino ed attribuire al terreno il valore agricolo originario (cfr. allegato n.), quindi avremo:

- Per il Terreno sito in Sortino contrada Cugni, censito nel NCT al foglio 19 - p.lla 57 – uliveto di mq 11.820, abbiamo un valore di 8.000 €/ha quindi $\rightarrow 8.000,00 \text{ €/ha} \times 0.11820 \text{ mq} = \text{€ } 945,60$;
- Per il Terreno sito in Sortino contrada Cugni, censito nel NCT al foglio 19 - p.lla 9 – seminativo di mq 22.458, abbiamo un valore di 5.000 €/ha quindi $\rightarrow 5.000,00 \text{ €/ha} \times 0.22458 \text{ mq} = \text{€ } 1.122,90$;
- Per il Terreno sito in Sortino contrada Cugni, censito nel NCT al foglio 19 - p.lla 7 – pascolo arborato e seminativo di mq 29.120, abbiamo un valore di 5000 €/ha quindi $\rightarrow 5.000,00 \text{ €/ha} \times 0.29120 \text{ mq} = \text{€ } 1.456,00$;

Allo stato attuale i terreni sono adibiti a cava, pertanto il suo valore risulta direttamente connesso con la qualità e quantità del materiale che può essere estratto dalla stessa. In merito alla quantità delle informazioni riportate nel progetto di coltivazione e dal rilievo effettuato si è potuta fare una stima del potenziale residuo in termini di metri cubi di ghiaia, senza differenziare la tipologia e pezzatura di materiale essendo poco variabile anche nel costo.

Essendo il materiale estratto di origine calcarea, formato per lo più da inerti, ghiaia e pietrisco, il più probabile valore di mercato, si è determinato attraverso un unico procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di fondi simili, limitrofi e con caratteristiche simili.

E' stato preso in considerazione soprattutto l'ubicazione della Contrada denominata "Cugni" in cui ricade la cava.

La stima è stata determinata sul valore medio di mercato del materiale al netto dei costi di produzione. Il costo di produzione per gli inerti si aggira intorno agli 11-12 €/ a mc, cui un costo di vendita di circa 1,2€/mc;

Pertanto considerando l'area interessata dalla cava, i dati che ci permettono la determinazione del valore della cava risultano essere sinteticamente i seguenti:

- residuo potenziale di materiale da cavare: mc 142.000, che dopo averlo abbattuto e frantumato aumenterà di volume ed avremo un valore finale di materiale **di mc 176.000**;
Quindi si è determinato il costo complessivo tenendo conto dei mc e della tipologia del materiale prodotto:

mc 176.000 x € 1.2 / mc = 211.200,00 €

11_VALUTAZIONE DEL BENE 2 – (in catasto al foglio 19, p.lla 58);

Nel definire il più probabile valore di mercato, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima; il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";

il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **217,00 mq**;

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle

destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Sortino (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del secondo semestre 2021 – oscillanti tra un valore minimo di € 170 ed un valore massimo di € 270) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili – classificati come capannoni tipici, ovvero si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	220,00
<i>Borsino Immobiliare (per immobili simili)</i>	166,00
MEDIA	193,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 193,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$\mathbf{VR = 217,00 \text{ mq} \times 193,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{41.881,00 \text{ euro}}$$

Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, magazzini e capannoni tipici, oscillanti tra un minimo di €/mq 0,6 ed un massimo di €/mq 1,00 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	0,80
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	0,85
MEDIA	0,825

Quindi considerando la superficie commerciale pari a **mq 217,00** si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, e **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 217,00 x € 0.825 x 12 mesi = 2.148,30 €
- **detrazione per sfitto, manutenzione ecc. del 10%**: 2.148,30 € x 10% = 214,83 €
- **reddito annuo netto (Rn)**: 2.148,30 € – 214,83 € = 1.934,00 €
- **saggio di capitalizzazione al 2,6%**: (1.934,00 € x 100 / 6,5 %) = € 29.754,00

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a:

VM = € 29.754,00

• **Valore di Mercato del bene 2**

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, il valore finale è pari a 35.817,00 €.

Essendo il capannone abusivo, per capire se può essere regolarizzato, è innanzitutto necessario vedere le prescrizioni urbanistiche, in base ai parametri che emergono dal CDU.

Oggi è condizione essenziale per poter regolarizzare l'immobile, il requisito della doppia conformità in sanatoria, relativamente agli illeciti edilizi rientranti nell'ambito del Permesso di costruire o della Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA).

La normativa dispone che l'opera illecita o abuso edilizio debbano essere contemporaneamente conformi alla disciplina urbanistico edilizia vigente in due distinte epoche:

- al momento della presentazione dell'istanza (Accertamento di conformità ex art 36 TUE, SCIA in sanatoria ex art. 37 TUE);
- all'epoca di esecuzione delle opere illecite;

Pertanto si applica una decurtazione del 30% che comprende le spese a regolarizzare il fabbricato, perché l'immobile risulta abusivo ovvero privo di qualsiasi autorizzazione e titolo edilizio.

Quindi, detraendo la percentuale dal valore iniziale trovato, avremo il Valore di Mercato,

arrotondato, che risulta essere pari a **€ 25.072,00**

12_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche del compendio pignorato, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto di vendita 1:**

bene 1 (foglio 19 – p.lla 7-9-57) per la proprietà di 1/1: € 211.200,00

- **Lotto di vendita 2:**

bene 2 (foglio 19 – p.lla 58) per la proprietà di 1/1: € 25.072,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

13_ Elenco Allegati

Allegato 1 : Documentazione fotografica dei compendi pignorati;

Allegato 2: Ispezioni catastali dei beni

- *visure storiche*

- *planimetrie catastali dei beni*

- *estratto di mappa dei beni*

Allegato 3 : comunicazione alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*

- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

Allegato 4 : verbali di sopralluogo

Allegato 5 : Ispezione ipotecaria sui beni

Allegato 6: Ispezione all'Ufficio Tecnico di Sortino

- *C.E. del 15/12/1966 e del 18/08/1968*

- *autorizzazione di abitabilità del 17/10/1968*

Allegato 7 : prezzario regionale agg. 2022

Allegato 8 : relazione tecnico -mineraria

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse

rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli,
formula distinti saluti.

Siracusa, 10/10/2022

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso