

ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@cpap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

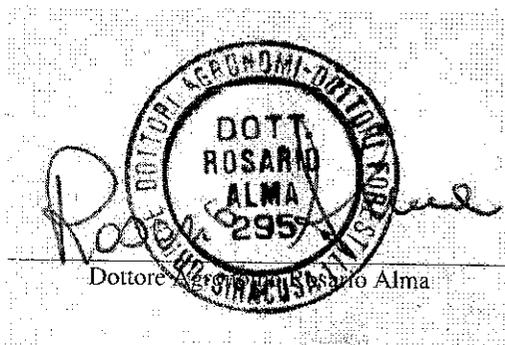
Sezione Esecuzioni Immobiliari C.T.U. procedura n.286-2019

G.E. Dott.ssa Concita Cultreta

Promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED]

Siracusa, 20 ottobre 2021



RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Pachino (SR), Via Corrado D'Agata n. 23, piano Terra, Pachino (SR), Cortile di via Emilio Calogero n. SNC, piano terra, Pachino (SR), Via Corrado D'Agata n. 23, piano primo e secondo, Noto (SR), Contrada Burgio n. SNC e Noto (SR), Contrada Burgio n. SNC, piano Terra.

CONSULENTE TECNICO

- Dottore Agronomo Rosario Alma, nato a Faenza (RA) il giorno 4 maggio 1970, residente in Siracusa (SR), Via Riesi n. 4, codice fiscale LMA RSR 70E04 D458E, con studio in Siracusa (SR), VIA RIESI n. 4, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Siracusa al n. 295.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	4
<i>LOTTO 1</i>	4
3.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	4
<i>LOTTO 2</i>	4
3.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	4
<i>LOTTO 3</i>	5
3.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	5
<i>LOTTO 4</i>	5
3.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	5
3.5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
3.6 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
3.7 SOPRALLUOGHI	8
3.8 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
3.9 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.10 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	8
3.11 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
3.12 VALUTAZIONE DEL LOTTO	10
3.13 CONCLUSIONI	10
4. ALLEGATI	11



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 10-02-2020, il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma, a seguito di nomina accettata in data 03-02-2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili nel comune di Pachino (Sr) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.

(estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **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;

l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. **PROVVEDA**:

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima;

in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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

-domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni: atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

586 c.p.c.:

-iscrizioni di ipoteche;

-trascrizioni di pignoramenti;

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

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

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

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

-pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 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 provvisti di impianti di climatizzazione;

d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo;

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

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

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

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni

ROSARIO ALMA

Pagina 2 di 11

di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.

569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati;

provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà ?

da motivarsi specificamente ? di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Parti comuni dell'edificio

Entrata principale dal civico n.23 di via Corrado D'Agata per il piano terra, piano primo e piano secondo.

3.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: PACHINO (SR)
Indirizzo: Via Corrado D'Agata n. 23

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Appartamento al piano Terra	73,88	100%	73,88
Superficie commerciale totale, m ²			73,88

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
Coefficiente globale	0,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 760,00
--------------------------------	----------

Valore stimato: € 44.919,04 = € 760,00 x 0,80 x m² 73,88
Valore stimato arrotondato: € 44.919,00

VALORE STIMATO €44.919,00
(euro quarantaquattromilanovecentodiciannove/00)

LOTTO 2

3.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: PACHINO (SR)
Indirizzo: Cortile di via Emilio Calogero n. SNC

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Garage al piano terra	31,89	100%	31,89
Superficie commerciale totale, m ²			31,89

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
--------------------------------	----------



Valore stimato: € 15.945,00 = € 500,00 x m² 31,89
Valore stimato arrotondato: € 15.945,00

VALORE STIMATO € 15.945,00
(euro quindicimilanovecentoquarantacinque/00)

LOTTO 3

3.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 3
Comune: PACHINO (SR)
Indirizzo: Via Corrado D'Agata n. 23

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo	103,87	100%	103,87
Balconi scoperti	13,43	25%	3,36
Superficie commerciale totale, m ²			107,23

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 760,00

Valore stimato: € 81.494,80 = € 760,00 x m² 107,23
Valore stimato arrotondato: € 81.495,00

VALORE STIMATO € 81.495,00
(euro ottantunomilaquattrocentonovantacinque/00)

LOTTO 4

3.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 4
Comune: NOTO (SR)
Indirizzo: Contrada Burgio n. SNC
Dati catastali: Fg. 416, num. 80, num. 118, num. 160, num. 298

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale	Superficie reale
Foglio 416, num. 80 (Seminativo)	1.060,00	1.003,32
Foglio 416, num. 118 (Seminativo)	17.244,00	17.345,81
Foglio 416, num. 160 (Seminativo)	408,00	915,59
Foglio 416, num. 298 (Seminativo)	1.278,00	1.271,83
Superficie totale, m ²		20.536,55

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1,95

Valore catastale: € 11.245,51
Valore stimato: € 40.046,27 = € 1,95 x m² 20.536,55
Valore stimato arrotondato: € 40.046,00

VALORE STIMATO € 40.046,00
(euro quarantamilaquarantasei/00)

3.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 4
Comune: NOTO (SR)
Indirizzo: Contrada Burgio n. SNC
Dati catastali: Fg. 416, num. 298

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Casotto a protezione del pozzo	19,42	100%	19,42
Fabbricato rurale composto da due corpi di cui uno senza copertura	63,24	100%	63,24
Superficie commerciale totale, m²			82,66

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore	
Pozzo trivellato	1,60	
Coefficiente globale		1,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 200,00
---------------------------------------	----------

Valore stimato: € 26.451,20 = € 200,00 x 1,60 x m² 82,66

VALORE STIMATO € 26.451,20
(euro ventiseimilaquattrocentocinquantuno/20)

3.5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Lo scrivente C.T.U. ha preso visione della documentazione del fascicolo telematico e avendo ritirato documentazione negli uffici preposti ha identificato gli immobili oggetto di stima con lo stato dei luoghi. Per l'attribuzione dei lotti in tenere di Pachino, si preferisce rappresentare graficamente le unità immobiliari divise secondo una disposizione diversa dal catastale e che andranno a costituire i lotti. Pertanto, le unità immobiliari dovranno essere modificate tramite una variazione catastale con il programma docfa allo scopo di dividere i locali del piano terra con il garage ed unire il piano primo con il piano secondo attraverso la scala interna che è collocata sul lato destro della cucina del piano primo. Per il fondo rustico con fabbricati rurali annessi, presenti in territorio di Noto, si utilizzerà l'identificativo catastale anche perchè si costituirà un singolo lotto. I cespiti in territorio di Pachino sono ubicati tra la via Corrado D'Agata al numero 23 ed il cortile della via Emilio Calogero, zona a ovest di Pachino, mentre quelli in territorio di Noto si trovano in contrada Burgio e vi ci si arriva dalla strada provinciale 22 uscendo dalla zona ovest di Pachino.

Riepilogando i lotti saranno così suddivisi:

- lotto 1 piano terra. Entrata dalla via Corrado D'Agata ed entrata anche dal cortile della via Emilio Calogero.
- lotto 2 garage (piano terra). Entrata dal cortile della via Emilio Calogero
- Scala del piano terra che porta al piano primo: bene comune non censibile
- lotto 3 piano primo e piano secondo. Balconi che affacciano sia sulla via Corrado D'Agata che sul cortile della via Emilio Calogero.
- lotto 4 fondo rustico con annessi fabbricati rurali.

Per la rappresentazione grafica dei lotti vedasi allegato-Altra documentazione (E1).

Qui di seguito si inseriscono le coordinate geografiche utilizzabili tramite il gps o dispositivi usati per la



3.5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA (... segue)

navigazione:

Cespiti in tenere di Noto (Sr), 36°43'34.85" e 15°02'49.42" E.

Cespiti in tenere di Pachino (Sr), 36°42'57.60" N e 15°05'09.29" N.

Riepilogo dei beni immobili pignorati e relativo identificativo catastale.

Pachino

Foglio 15 p.lla 8745 sub 1-3 Abitazione piano terra. Catastale= P.T-Categoria A6, classe 3, vani 2.5. E' presente la planimetria.

Foglio 15 p.lla 8745 sub 2-4 Abitazione piano primo. Catastale= P.1°.-Categoria A5-classe 2, vani 2,5 Non è presente la planimetria. Pertanto, lo scrivente ha richiesto una rasterizzazione della planimetria, utilizzando il portale dedicato, messo a disposizione dell'agenzia delle entrate-sezione territorio. Quest'ultimi hanno risposto dicendo che la particella 8745 sub 2-4 è un doppione della particella 8745 sub 1-3.

Foglio 15 p.lla 8656 sub 1 Abitazione piano terra- piano primo unito con la particella 8655 sub3 per scopi fiscali. Catastale= P.T., P.1°, Categoria A4 classe 3, vani 2,5. E' presente la planimetria.

Foglio 15 p.lla 8655 sub 3 (Abitazione piano terra e piano primo unito con la particella 8656 sub 1 per scopi fiscali). Catastale= P.T., P.1°. Categoria A4, classe 3, vani 3. E' presente la planimetria.

CONFINI

Pachino

P.lla 8655 sub 3= Nord 8655 altra unità immobiliare-Sud cortile di via Emilio Calogero-Ovest p.lla 8745 sub 1-3-Est p.lla 8653.

P.lla 8656 sub 3=Nord 9181-Sud cortile di via Emilio Calogero-Ovest p.lla 8745 sub 1-3-Est p.lla 8655 sub 3.

P.lla 8745 sub 1-3= Nord p.lla 9181-Sud cortile di via Emilio Calogero-Ovest via Corrado D'Agata-Est p.lla 8656 sub1.

Noto

Foglio 416 p.lla 118 (fondo rustico), p.lla 298 (fabbricati rurali), p.lla 80 (stradella interpodereale), p.lla 160 (stradella interpodereale).

P.lla 118= Nord p.lla 301-Sud p.lle 244,313,314,307-Ovest stradella interpodereale-Est 298.

P.lla 298=Nord p.lla 299-Sud p.lle 174,307-Ovest 118-Est p.lle 295,684.

P.lla 160=Nord p.lla 296-Sud p.lla 295-Ovest p.lla 299-Est p.lla 80.

P.lla 80= Nord p.lla 278-Sud p.lla 291-Ovest p.lla 160-Est p.lla stradella interpodereale.

3.6 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Gli immobili in territorio di Pachino (Sr) in via Corrado D'Agata al numero 23, sono rappresentati da una palazzina che si sviluppa su 3 piani fuori terra, quindi un piano terra, un piano primo e secondo. La struttura è in muratura portante di tufo calcareo con tramezzi in laterizio e con pareti esterne intonacate al civile. I soffitti sono in latero-cemento. Al piano secondo è presente un terrazzino con casotti che mostrano tetto in copertura di eternit ed altri di materiale diverso, di cui uno a protezione della scala. Il piano secondo non risulta censito nel nuovo catasto fabbricati. Al piano terra troviamo la zona soggiorno che si affaccia sulla via Corrado D'Agata, una cucina con w.c. ed una camera da letto che si affaccia sul cortile della via Emilio Calogero. Completa la costruzione del piano terra un locale adibito a garage. Quest'ultimo ha le pareti con intonaco tipo mediterraneo e pavimento in battuto di cemento. Al piano primo è presente una cucina dotata di balcone con affaccio sulla via Corrado D'Agata, che attraverso una scaletta si innesta in una zona soggiorno su un livello più basso rispetto al pavimento della cucina. Continuando, un corridoio porta alla zona notte, costituita da due stanze da letto e bagno munito di pozzo luce. Su di un lato della cucina è presente una scala che porta al piano secondo. Tutti gli ambienti sono muniti di pavimentazione in ceramica con impianto elettrico sottotraccia. Lo stato della manutenzione e della conservazione dei locali del piano terra è ordinaria, mentre il piano primo è stato recentemente ristrutturato. Sono state installate pompe di calore per la climatizzazione degli ambienti mentre per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sono presenti boiler elettrici, al piano terra ed al piano primo. Gli infissi sono in alluminio e vetro ed alcuni presentano persiane esterne in alluminio.

Gli immobili in tenere di Noto sono costituiti da un fondo rustico coltivato a seminativo, confinante con serre dove si coltivano ortaggi vari, tipici della zona con fabbricati rurali annessi. I terreni presentano una natura pedologica calcareo-argillosa che la rende adatta per le coltivazioni locali. I terreni sono pianeggianti e di forma regolare.

3.6 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE (... segue)

I fabbricati rurali sono rappresentati da un locale tecnico dove è presente un pozzo trivellato, un fabbricato rurale costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno con solaio in latero-cemento, l'altro senza copertura. E' presente, su una parte dell'immobile, una veranda con copertura in eternit appoggiata su due pilastri di calcestruzzo. La struttura dei fabbricati è in muratura portante di tufo calcareo, tetto ad una falda, pavimento in battuto di cemento. La linea elettrica dovrebbe essere presente visto che il pozzo trivellato è munito di quadro elettrico nel fabbricato accanto. E' inoltre, presente un vasca per la raccolta delle acque, più un piccolo forno a legna in muratura. Di fronte ai fabbricati rurali si rileva una vasca insistente sulla particella limitrofa.

3.7 SOPRALLUOGHI

Giorno 14 luglio lo scrivente C.T.U. insieme al custode giudiziario, l'avvocato Salvatore Fontana, sono andati sui luoghi oggetto di perizia, precisamente in tenere di Noto in contrada Burgio chiamata anche Previta, per iniziare le operazioni di stima. Giorno 28 luglio il sottoscritto ha effettuato un altro sopralluogo sui cespiti in via Corrado D'Agata n.23 come concordato con l'avvocato Luigi Giocolano, procuratore legale della parte convenuta.

3.8 STATO DI POSSESSO DEL BENE

I cespiti in tenere di Pachino sono in possesso della signora [REDACTED] come rilevato durante il sopralluogo in via Corrado D'Agata, al civico 23. I terreni in contrada Burgio, così come descritto dal custode, l'avvocato Salvatore Fontana, giorno 24-06-2020 è stato accompagnato dalla madre della convenuta, [REDACTED] con accesso sui luoghi. Successivamente lo scrivente insieme al custode sono tornati sui luoghi per rilevare fabbricati rurali e terreni.

3.9 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Sulla particella 298 del foglio 416 di Noto (sr) è presente un pozzo all'interno di un fabbricato rurale. Detto pozzo rimane soggetto alla servitù di attingere acqua in favore di tutti gli appezzamenti per usi personali e ed agricoli ad eccezione l'irrigazione. Per meglio usufruire di tale diritto di attingere acqua viene lasciato attorno al pozzo uno spazio utile di 20 mq al servizio di tutti gli utenti. (Vedasi allegato A1 pag.2).

3.10 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFOR

REGOLARITA' URBANISTICA DEL LOTTO 1

La palazzina insistente sulla via Corrado D'Agata n.23 presenta una licenza di costruzione, la n.544 del 1974 per ampliamento per parziale modifica interna (Vedasi allegato C1 pag.1). Al piano terra, il locale destinato a garage, come riportato graficamente sui progetti, è stato utilizzato come zona letto. Al piano terra, lato via Corrado D'Agata, il soggiorno, il w.c. e parte della cucina non risultano sulle planimetrie del progetto depositato, ma costruito in data anteriore al primo settembre del 1967, così come riportato sull'atto di compravendita del 13-03-2007 atto di vendita del 2007, repertorio numero 37284, trascritto a Siracusa il 02-04-2007 ai numeri 8457-5349). I cespiti insistono in zona B1 come rilevato sul piano regolatore di Pachino (Sr), con indice di edificabilità di 9 mc/mq, per lotti che non superano i 120 mq. Dai progetti risulta una cubatura complessiva di 772,80 mc. La cubatura massima ammissibile è di 1008 mc da decurtare a 772,8 mc per una disponibilità di 235 mc, da sottrarre per gli illeciti rilevati di circa 184 m.c. Nel conteggio della cubatura i casotti del piano secondo non sono stati conteggiati. Quest'ultimi non sono stati rilevati ma solo osservati anche perchè non risultano censiti al catasto e non sono nell'elenco degli immobili pignorati. I fabbricati rurali in contrada Burgio, presentano un'istanza di condono edilizio depositata in data 01/04/1986, numero 703, protocollo 428 UT. Inoltre, è presente una diffida con diniego della pratica di sanatoria spedita il 27 ottobre 2009. E' stata, inoltre, spedita dall'ufficio tecnico di Noto (Sr) altro sollecito del c.a. per definire e completare la pratica di sanatoria. Scopo dell'ufficio è far completare le istanze di sanatoria presentate in generale. I costi attribuiti alla sanatoria dei fabbricati rurali in tenere di Noto presentano un'oblazione pagata di lire 208.000, mentre non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione e di costruzione. Riguardo ai costi vedasi spese e informazioni per l'acquirente.



3.10 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFOR

REGOLARITA' CATASTALE DEI LOTTI 1-2-3

Gli immobili identificati al foglio 15 di Pachino (Sr) dovranno essere variati e censiti come graficamente rappresentati, al fine di costituire i lotti. (Vedasi allegato E1 pag.1).

La cucina del piano primo non risulta censita nel catasto fabbricati di Pachino, come si rileva dalla planimetria catastale.

p.lla 8745 sub 1-3 categoria A6 classe 3 consistenza 2,5 Rendita Euro 61,97. Dalla planimetria si rileva un piano terra con due locali più un piano primo.

p.lla 8745 sub 2-4 categoria A5 classe 2 consistenza 2,5 vani Rendita € 59,39. La planimetria non è presente.

p.lla 8655 sub 3 (ex 988 sub 3). Dalla planimetria si rileva un vano al piano terra ed un vano al piano primo.

p.lla 8656 sub 1 (ex 987 sub 1). Dalla planimetria si rileva un vano al piano terra ed un vano al piano primo. La particella 8655 e la 8656 sono unite ai fini fiscali.

Per una corretta suddivisione dei cespiti occorre effettuare una variazione delle unità immobiliari al fine di identificare i lotti come rappresentati graficamente.

REGOLARITA' CATASTALE DEL LOTTO 4

Gli immobili sono censiti come seminativo di 2 classe tranne per la particella 80 che risulta come vigneto. Quest'ultimo potrà essere variato con il programma docte perchè non presenta questa coltura. Riguardo alle superfici sono state inserite quelle grafiche che corrispondono circa alla superficie reale tranne per la particella 160 che da visura catastale ha una superficie di 408 mq mentre l'area grafica rileva una superficie di 900 mq. Riguardo ai costi vedasi spese e informazioni per l'acquirente.

3.11 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE PER SANARE LE OPERE ABUSIVE

Lotto n.1 (Palazzina presente in Pachino (Sr) in via Corrado D'Agata n.23)

Qui di seguito vengono inserite le superfici i volumi e le relative spese

Piano terra, cambio di destinazione d'uso (da garage ad abitazione): $5,20 \text{ m} \times 3,15 \text{ m} = 16,38 \text{ mq}$; $16,38 \text{ mq} \times 3,66 = 60 \text{ mc}$.

Calcolo degli oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione: oneri di urbanizzazione € 162,00, oneri sul costo di costruzione € 246,75= Totale € 408,410.

Il costo in questo caso non sarà di € 408,410 ma il minimo come stabilito dalle norme urbanistiche: € 516,00.

Diritti di istruttoria € 120,00; ritiro di diritti di segreteria e rilascio permesso di € 500,00 più marche.

Totale spese = € 516,00 + € 120,00 + € 500,00 + € 16,00 + € 16,00 = € 1.168,00

Locali abusivi

Piano terra: zona soggiorno, w.c e locale cucina.

$5,60 \text{ m} \times 11,4 \text{ m} = 63,84 \text{ mq} = 63,84 \text{ mq} \times 3,40 \text{ m} = 217 \text{ m.c.}$

Oneri di urbanizzazione € 585,90; oneri di costruzione € 961,69= € 1.547,59 x 2= € 3.095,18.

Diritti di istruttoria € 120,00; ritiro diritti di segreteria con rilascio permesso € 500,00.

Totale spese= € 3.095,18 + € 120,00 + € 500,00 + € 16,00 + € 16,00= € 3.747,18.

Sono, inoltre, da sostenere i costi riguardanti la progettazione ad opera di un tecnico per un costo a forfait di € 1.500,00.

Totale spese complessive= € 1.168,00 + € 3.747,18 + € 1.500,00= € 6.415,18.

Le spese del piano secondo non sono state conteggiate.

Si fa presente che la cucina rientra in parte nel progetto depositato all'urbanistica come locale garage ma in questo caso non va a sottrarre cubatura.

Lotto n.4 (Fabbricati rurali presenti in contrada Burgio in tenere di Noto)

I fabbricati rurali presentano una superficie lorda di 64 mq. $64 \text{ mq} \times 3,03 \text{ m} = 193,75 \text{ m.c.}$

Oneri di costruzione € 718,20; Oneri di urbanizzazione € 327,43. Totale oneri € 1.045,63.

Diritti di istruttoria € 120,00; ritiro diritti di segreteria con rilascio permesso € 500,00 più marche.

€ 1.045,63 + € 120,00 + € 500,00 + € 16,00 + € 16,00= € 1.697,63.

Oltre alle spese predette, sono inoltre da sostenere i costi riguardanti la progettazione ad opera di un tecnico per

3.11 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (... segue)

un costo di € 1.500,00.

~~Totale spese complessive € 1.697,63+1.500,00= € 3.197,63~~

SPESE CATASTALI

Lotto n.1-2-3 (Palazzina presente in Pachino (Sr) in via Corrado D'Agata n.23)

Per la variazione catastale occorre effettuare una spesa complessiva di € 1.400 circa, di cui € 200,00 per tasse all'agenzia delle entrate mentre i restanti € 1200,00 verranno dati a forfait al tecnico. Le spese catastali saranno distribuite sui tre lotti, quindi € 466,66.

Lotto n.4 (Fabbricati rurali presenti in contrada Burgio in tenere di Noto)

Per la regolarità catastale occorre inserire in mappa i fabbricati ed attribuire la categoria catastale per un costo totale di € 2.009,00 di cui € 209,00 per tasse da dare all'agenzia delle entrate ed i rimanenti € 1.800,00 vanno a forfait al tecnico.

3.12 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione delle unità immobiliari è stata utilizzata la stima per valori di mercato. La stima di beni immobili per valori di mercato presenta due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Il criterio di stima che, tuttavia, garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Scelta del campione Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

Ciò considerato, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, i valori di mercato, presso le agenzie immobiliari di Pachino e Noto (Sr);
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;
- valori Omi. (Vedasi allegato E2 pag.1).
- valori estrapolati da borsino immobiliare. (Vedasi allegato E2 pag.2).
- valori agricoli Exeo. (Vedasi allegato E3 pag.1).
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo risulta applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Pertanto si è ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato dei beni, con procedimento sintetico-comparativo con riferimento ai valori correnti di mercato.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita dei medesimi.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Facendo una media dei valori di mercato ricercati e trovati, il valore di mercato ordinario più attendibile è di € 760,00 al mq per le unità ad uso residenziale, mentre per i box, un valore di € 500/mq, ovviamente, valori riportati con i rispettivi coefficienti ad una condizione di ordinarietà, questo per quanto riguarda i cespiti in tenere di Pachino, precisamente in via Corrado D'Agata al numero 23, mentre per i fabbricati rurali in territorio di Noto in c/da Burgio, € 200,00 al mq.



3.13 CONCLUSIONI

I lotti 1-2 rappresentati e descritti devono essere modificati catastalmente per poi determinare correttamente la classe energetica mentre per il lotto 3 occorre inserire il piano secondo, previo controllo della cubatura ammissibile e relativo attestato di prestazione energetica. Il lotto 3 viene valutato senza il piano secondo.

Lotto 1 valore venale lordo € 44.919,00 dicesi Euro quarantaquattromilanovecentodiciannove/00

Lotto 1 valore venale netto € 44.919,00- (€ 6.415,18 + € 466,66) = € 38.037,16 arrotondato ad € 38.037,00 dicesi Euro trentottomilazerotrentasette/00

Lotto 2 valore venale lordo € 15.945,00 dicesi Euro quindicimilanovecentoquartantacinque/00

Lotto 2 valore venale netto € 15.945,00-€ 466,66= € 15.478,34 arrotondato € 15.478,00 dicesi Euro quindicimilaquattrocentosettantotto/00

Lotto 3 valore venale lordo € 81.495,00 dicesi Euro ottantunomilaquattrocentonovantacinque/00

Lotto 3 valore venale netto € 81.495,00-€ 466,66= Euro 81.028,34 arrotondato a Euro 81.028/00 dicesi Euro ottantunomilazerotentotto/00

Lotto 4 valore venale € 40.046,00 dicesi Euro quarantamilazerogarantasei/00 Terreni

Lotto 4 valore venale lordo € € 26.451,20 arrotondato ad E 26.451,00 dicesi Euro venisemilaquattrocentocinquantuno/00 Fabbricati rurali

Lotto 4 valore venale netto € 26.451,00- (€ 3.197,63+2.009,00)= € 21.244,37 arrotondato a € 21.244,00 dicesi Euro ventunomiladuecentoquarataquattro/00 F. rurali

La percentuale di proprietà di 2/14 della convenuta Maria Luisa Rabito, sulle particelle 160 e 80, è stata considerata, pertanto il valore venale calcolato non va decurtato.

Inoltre, nel conteggio del valore venale dei terreni del lotto 4 è stata inserita l'area di sedime senza nessun aumento perché considerato nel valore finale.

Avendo esperito l'incarico, il C.T.U. ringrazia la S.Vostra Ill.ma per la fiducia concessa e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma

4. ALLEGATI

