

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN PACHINO

Via Giovanni Lanza n.21 (fabbricato piano terra, primo e secondo)
ed in NOTO Contrada Coste fredde (terreni)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 53/2016

Indice

1. Premessa	pag.3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.3
3. Risposte ai quesiti	pag.4
3.1 Individuazione dei beni	pag.5
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	
3.3 Stato di possesso	
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	
4. Valutazione degli immobili	
4.1 Quote indivise	
5. Conclusioni	pag.24
Allegati:	
- All.1 comunicazioni alle parti	
- All.2 verbali sopralluoghi	
- All.3 documentazione fotografica	
- All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto	
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico	
- All.6 documentazione catastale	
- All.7 istanza Genio Civile	
- All.8 documentazione ispezioni ipotecarie	
- All.9 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	
- All.10 atti di provenienza dei beni	
- All.11 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima	

- **SEZIONE 1** (Lotto A – Fabbricato, Pachino)_____ pag.6
- **SEZIONE 2** (Lotto B – Terreni, Noto) _____ pag.16

1. Premessa

Con “*Decreto di nomina*” del 11/10/2016 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 14/10/2016, nell’ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2016 R.G. Es., promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Con provvedimento del 29/10/2017 il G.E. ha disposto la sospensione dei termini del deposito della perizia.

Successivamente, in data 14/06/2018, il G.E. ha dichiarato parzialmente improcedibile l’esecuzione, limitatamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al foglio 9, particella 394, subalterni 1 e 2 del Comune di Pachino (di cui al punto “6” dell’Atto di pignoramento immobiliare) ed ha nominato custode ed amministratore dei beni l’avv. Gabriele Galota.

Con provvedimento del 17/10/2019 il G.E. ha riaperto i termini del procedimento, onerando l’esperto stimatore a proseguire le operazioni peritali.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recata:

- presso gli uffici tecnici dei Comuni di Pachino e di Noto richiedendo, tramite istanze del 14/11/2016 (prime istanze inoltrate a seguito del conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 14/10/2016), del 11/03/2020 prot. n.6991 (per il Comune di Pachino) e del 12/03/2020 prot. 14003 (per il Comune di Noto), rivolte al Sindaco ed al servizio competente (cfr. istanze – Allegato 5), la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte/in corso relative agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Si precisa che, in considerazione dei tempi di sospensione del procedimento, rispetto al conferimento dell’incarico stesso, si è reso necessario, alla riapertura dei termini, inoltrare nuovamente le istanze di accesso agli atti ai competenti uffici tecnici, allo scopo di proseguire e completare le ricerche

iniziate ed anche al fine di aggiornare la documentazione acquisita (come nel caso specifico della certificazione urbanistica la cui validità è di un anno dalla data del rilascio).

- Presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) le visure storiche per immobile;
 - b) gli estratti di mappa catastale;
 - c) le planimetrie catastali.
- Presso gli uffici del Genio Civile, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) la documentazione finalizzata ad accertare la regolarità di pozzi trivellati sui terreni oggetto di accertamento, siti nel Comune di Noto.
- Presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - b) le ispezioni ipotecarie per ciascuna particella;
 - c) le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici dei soggetti debitori.

Ho eseguito, previa comunicazione alle parti, i sopralluoghi presso ciascun immobile oggetto di accertamento, effettuando, di volta in volta, l’ispezione generale ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, e confrontando lo stato di fatto con la documentazione acquisita.

I primi sopralluoghi sono stati eseguiti nell’anno 2016 a seguito del conferimento dell’incarico; i successivi accessi sono stati effettuati, concordemente ed alla presenza del custode nominato avv. Galota, dopo la riapertura dei termini del procedimento, anche in considerazione dei tempi intercorsi dalle prime ispezioni eseguite, per accertare eventuali variazioni dello stato dei luoghi.

Gli accessi agli immobili sono documentati nei verbali contenuti nell’Allegato 2 alla presente relazione.

Ho condotto l’indagine di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento dei beni oggetto di valutazione.

Ho provveduto alla ricerca dei “comparabili”, ossia degli atti di compravendita riguardanti unità immobiliari simili a quelle da stimare ed ho quindi proceduto all’analisi ed alla elaborazione dei dati e dei documenti raccolti per la predisposizione della presente perizia, come meglio descritto nei paragrafi seguenti delle sezioni della presente relazione.

3. Risposte ai quesiti

La presente relazione riporta una sezione per ciascun lotto individuato e per ciascuna sezione i paragrafi di risposta ai quesiti del mandato. Più precisamente, nel paragrafo seguente, in risposta al quesito I, saranno individuati i lotti ed i beni che li compongono; di seguito si susseguiranno le singole sezioni.

3.1 Individuazione dei beni (risposta al quesito “I”)

Gli immobili oggetto di accertamento nella procedura in questione si trovano nel Comune di Pachino e nel Comune di Noto e verranno di seguito suddivisi in due lotti, rispettivamente indicati come:

Lotto A:

- Immobile per civile abitazione sito in via Giovanni Lanza n. 92, nel Comune di Pachino, costituito da tre elevazioni fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo con terrazzo.

Lotto B:

- Terreni siti in Contrada Coste Fredde, a Noto, identificati catastalmente da cinque distinte particelle facenti parte del foglio 415; si tratta delle particelle 62, 588, 37, 50 e 545, che verranno meglio descritte nei successivi paragrafi.

SEZIONE 1 – Lotto A

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile oggetto del presente Lotto A risulta essere censito presso:

COMUNE DI PACHINO

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **11**, particella **850**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, rendita **402,84 €**, indirizzo **via Giovanni Lanza n.92**, piano **terra e primo (T-1)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, il fabbricato in questione ha anche un piano secondo con terrazzo.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso all'immobile in questione, sono le seguenti:

Latitudine **36°42'51.2"N**, Longitudine **15°05'48.0"E**.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene (risposta al quesito "II")

Il bene in questione è un'abitazione costituita da un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, posto ad angolo tra via Giovanni Lanza e via Nuova, nella pare sud orientale del tessuto urbano del Comune di Pachino, ai margini del tessuto urbano stesso (cfr. stralcio di foto aerea contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione).

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Giovanni Lanza, ed è contraddistinto dal numero civico 92.

Riguardo la distribuzione interna dei piani, l'immobile è così composto:

- Il piano primo è dotato di un balcone ad angolo che si estende per quasi tutta la lunghezza delle due facciate (su via Lanza e sulla via Nuova) e su accedono la cucina e le due camere.

- La distribuzione planimetrica, sopra descritta, è rappresentata nell'Allegato 4, in cui è riportato il rilievo dello stato dei luoghi.

La consistenza del bene e quindi le relative superfici dei vani sopra descritti, sono state computate in riferimento alla pianta catastale (già in possesso della sottoscritta al momento dell'esecuzione dei sopralluoghi) ed ai rilievi metrici eseguiti in loco relativamente alle difformità riscontrate (rispetto alla pianta catastale stessa).

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile, nel complesso, considerando lo stato in cui si trovano alcuni degli elementi propri dell'unità immobiliare (ed in particolare gli impianti dell'immobile, le pareti ed i soffitti del piano secondo, la facciata esterna, i balconi ed il terrazzo) si può considerare tra discreto e mediocre.

L'immobile oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risulta intestato a:

- In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa inoltre che il fabbricato, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi eseguiti, risulta nel possesso dei debitori ed è abitato dagli stessi.

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

Il bene compreso nel presente Lotto A, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8):

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c..

- **Iscrizione** del 24/02/2010 – Registro Particolare 1138 Registro Generale 4640

Pubblico ufficiale Ali Giovanni Repertorio 54328/22532 del 22/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **Trascrizione** del 22/02/2016 – Registro Particolare 1981 Registro Generale 2711

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 475/2016 del 10/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 8 alla presente relazione, oltre all’ispezione ordinaria eseguita per immobile, è contenuta l’ispezione ordinaria eseguita per dati anagrafici della titolare del bene, nonché debitrice sig.ra Minardi Benedetta.

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito alle istanze inoltrate all’ufficio tecnico del Comune di Pachino, di cui, la prima presentata in data 14/11/2016 (a seguito del conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 14/10/2016) e la successiva, di cui al protocollo n.6991 del 11/03/2020, trasmessa dopo la riapertura dei termini del procedimento (che era stato sospeso), è stata acquisita la seguente documentazione relativa al bene oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- “Concessione per la esecuzione di opere” n.125/77 del 14/06/1980 rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] riguardante il “*Progetto di sopraelevazione di una casa per civile abitazione sita in via G. Lanza n.92 angolo via Nuova*”;
- Elaborato grafico del “*Progetto di sopraelevazione di una casa per civile abitazione sita in via G. Lanza n.92 angolo via Nuova*”;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l’immobile**, si specifica quanto segue:

l’immobile ricade in **Zona “B”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino, ed è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni descritti nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale**, lo stato di fatto si presenta difforme rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n.125/77 del 14/06/1980, sopra citata.

Le difformità riguardano:

- modifiche interne al piano terra ed al piano primo,
- modifica del piano secondo, con ampliamento di superficie utile e volume.

Anche sotto il **profilo catastale**, le relative piante dell'unità immobiliare si presentano difformi dallo stato di fatto (cfr. Allegato 6).

Lo stato dei luoghi, così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, è rappresentato nell'Allegato 4 alla presente relazione.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, si rappresenta quanto segue: trattandosi di difformità che comprendono interventi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (ossia l'ampliamento di superficie e volume al piano secondo del fabbricato), occorre effettuare l'“accertamento di conformità”, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 (recepito, all'art.14, dalla Legge Regionale n.16/2016 “*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380*” e s.m.i.).

La norma prevede che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Tenuto conto che, dalle ricerche e dalla documentazione acquisita non sono emersi elementi che consentono di conoscere il momento della realizzazione dell'intervento di ampliamento di superficie e volume; considerato altresì che l'attuale piano regolatore generale è vigente dal 1988 (come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico – cfr. Allegato 5); nell'ipotesi dunque che la realizzazione sia avvenuta in data successiva al 1988 e che per la doppia verifica di conformità di debba far riferimento quindi solo al piano regolatore generale vigente, bisogna accertare che l'ampliamento realizzato sia conforme alla normativa della zona in cui il bene ricade.

L'immobile suddetto, come attestato nel relativo certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 5), ricade in zona “B”, per cui la densità fondiaria massima consentita, per lotti con superficie non superiore a 120 mq (come il caso di specie, per cui la superficie del lotto è 82,16 mq), è di 9 mc/mq.

Dai calcoli eseguiti in relazione anche ai rilievi effettuati in loco, risulta che il volume complessivo realizzato (comprensivo dell'ampliamento realizzato al piano secondo), rientra nella volumetria massima assentibile.

Considerato l'esito positivo del suddetto necessario accertamento, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

I costi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria possono dunque preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria

• <u>Diritti di segreteria (1)</u>	€ 500,00
• <u>Oneri concessori (in misura doppia) (2)</u>	€ 1.440,00
• <u>10% del computo metrico delle difformità realizzate (3)</u>	€ 3.000,00
• <u>N.2 marche da bollo da € 16,00</u>	€ 32,00
• <u>N.3 marche da bollo da € 2,00 per gli elaborati grafici (numero determinato a forfait)</u>	€ 6,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 1.800,00
<u>TOTALE</u>	€ 6.778,00

ed in cifra tonda **6.800,00 €**.

- (1) Si tratta dei diritti di segreteria in atto applicabili nel Comune di Pachino, così come riferito dal competente ufficio tecnico.
- (2) Gli oneri concessori, sopra riportati, sono stati determinati in via forfettaria, in relazione ai dati forniti dal competente ufficio tecnico.
- (3) L'importo indicato rappresenta la percentuale, determinata in misura doppia poiché trattasi di sanatoria, del computo metrico di tutte le opere realizzate in difformità al progetto autorizzato, ossia le modifiche interne dei piani terra e primo e l'ampliamento del piano secondo, quantificate in via approssimativa.

Oltre alla regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l'inserimento della corretta planimetria tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	€ 50,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 400,00
<u>TOTALE</u>	€ 450,00

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene, non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità per il fabbricato in esame.

A tal proposito si fa presente comunque che il fabbricato, come sopra descritto, presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato, pertanto a seguito della regolarizzazione, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- b) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- c) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche e degli interventi che si renderanno necessari per la produzione della documentazione sopra menzionata.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica (risposta al quesito “VIII”)

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il bene oggetto della presente sezione, dalla consultazione telematica della pagina “Visura APE”, all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), risulta che la relativa particella catastale non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 9).

E' stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 9, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile è la classe “E”.

4. Valutazione del bene (risposta al quesito “IX”)

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle “best practices” o procedure valutative riconosciute.

Lo **scopo della valutazione** è la **determinazione del valore di mercato** del bene.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati. Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo seguente:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione, in relazione al bene in esame ed al fatto che l'attuale uso dello stesso sia da ritenere il miglior uso possibile, ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **market comparison approach (MCA)**, o comparazione.

Il *market comparison approach*, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle rilevazioni dei dati di mercato, secondo la gerarchia di affidabilità dei modelli stessi, rappresenta il modello estimativo più affidabile.

Il *market comparison approach* è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, simili al bene in esame, contrattati di recente e di prezzo noto.

Il suddetto procedimento di stima di basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparabili (ossia degli immobili di confronto) e del subject (ossia dell'immobile oggetto di stima).

Gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari, ossia dai prezzi unitari delle differenze di ogni singola caratteristica immobiliare scelta per la comparazione (ossia quelle caratteristiche per le quali i comparabili ed il subject differiscono nell'ammontare).

Per il bene oggetto di stima ho pertanto proceduto all'analisi del segmento di mercato immobiliare del quale lo stesso fa parte, ricercando i comparabili, ossia contratti recenti di compravendita di immobili confrontabili a quello oggetto di valutazione.

Ho perciò analizzato i contratti di compravendita trovati e, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed anche dei dati rilevabili dagli atti stessi, ho scelto le caratteristiche immobiliari per i quali gli immobili di confronto ed il subject differiscono nell'ammontare.

Ho quindi compilato la tabella dei dati, in riferimento alle caratteristiche immobiliari scelte, ed ho stimato i relativi prezzi marginali.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ho redatto la tabella di valutazione, nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati ed il bene

da valutare, ed infine la relativa sintesi valutativa, da cui ho derivato il valore di mercato del bene oggetto di stima.

La sintesi valutativa, attraverso il test della divergenza percentuale assoluta “d%”, accerta le divergenze nei prezzi corretti degli immobili di confronto, dovute all’effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi (in particolare quando la stima riguarda il cosiddetto mercato dell’usato), nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La divergenza percentuale assoluta si calcola come rapporto tra la differenza tra il prezzo corretto massimo ed il prezzo corretto minimo, tutto fratto il prezzo corretto minimo.

Il test è da considerarsi superato quando la divergenza percentuale assoluta è inferiore al 10%; è da preferire assumere come valore di mercato, il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.

Si riportano di seguito le tabelle delle analisi e dei conteggi eseguiti per la valutazione.

TABELLA DATI APPARTAMENTO					
Prezzo di mercato e caratteristica	A Via Vitagliano Arangio	B Via Regina Margherita	C Via Vesuvio	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	60.000,00 €	65.000,00 €	34.000,00 €		(prezzo ricavato da atti di compravendita - cfr. Allegato 11)
Data (mesi)	4	24	6	0	6% annuo
Superficie principale (mq)	154,00	122,00	101,00	216,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	13,00	10,00	12,00	6,00	Indice mercantile 0,30
Garage	1	0	0	0	Prezzo garage in zona 6.000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scadente /2 mediocre /3 discreto)	2	3	1	2	Costo marginale da 1 a 2 = 15.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 30.000 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la “superficie principale” ed alle “aree scoperte” si precisa che sono stati utilizzati i dati catastali sia per il subject che per i comparabili, per rendere omogenee le misure comparate, perché non a tutti gli atti di compravendita degli immobili di confronto reperiti sono allegate le relative planimetrie catastali;
- in merito alla superficie principale utilizzata per il bene da stimare (subject) si precisa che il valore indicato non corrisponde al valore della relativa visura catastale, poiché allo stesso è stata sommata la superficie del piano secondo, che dai dati catastali e dalla planimetria non risulta. La superficie del piano secondo è stata computata in funzione dei rilievi eseguiti sui luoghi.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	317,92 €	344,41 €	180,15 €
Superficie principale (mq)	325,05 €	325,05 €	325,05 €
Aree scoperte (mq)	97,51 €	97,51 €	97,51 €
Garage	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scadente /2 mediocre /3 discreto)	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €

Note alla TABELLA PREZZI MARGINALI:

- il prezzo marginale della “data” è espresso con il saggio mensile e calcolato rispetto al prezzo rilevato;
- per quanto riguarda la “superficie principale”, il prezzo medio dei contratti di compravendita è calcolato sulla superficie commerciale ed il prezzo marginale è assunto pari al minimo dei prezzi medi;
- il prezzo marginale delle “aree scoperte” è calcolato con il relativo indice mercantile;
- il prezzo marginale del “garage” è stato posto pari al costo medio di un garage nel contesto di riferimento;
- riguardo lo “stato di manutenzione” il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello a quello successivo, ed è assunto forfettariamente pari a 15.000,00 €.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	60.000,00 €	65.000,00 €	34.000,00 €
Data (mesi)	-1.271,68	-8.265,90	-1.080,92
Superficie principale (mq)	20.152,96	30.554,49	37.380,50
Aree scoperte (mq)	-682,60	-390,06	-585,09
Garage	-6.000,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scadente /2 mediocre /3 discreto)	0,00	-15.000,00	15.000,00
Prezzo corretto	72.198,69	71.898,54	84.714,49

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		17,83%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	72.048,61	0,42%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	76.270,57	17,83%	>10%

Il valore di mercato del bene di cui al Lotto A è stimato pari ad € 72.048,61, ed in cifra tonda ad € 72.000,00.

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell’immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della Sezione 1 della presente relazione.

Riepilogando, i costi per la regolarizzazione del bene sono i seguenti:

• Costi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria	€ 6.800,00
• Costi per la regolarizzazione catastale	€ 450,00
TOTALE	€ 7.250,00

Effettuando quindi la detrazione delle somma complessiva delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

72.000,00 € - 7.250,00 € = 64.750,00 € ed in cifra tonda **64.800,00 € (valore stimato per il Lotto A, al netto delle decurtazioni).**

SEZIONE 2 – Lotto B

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), gli immobili oggetto del presente Lotto B risultano essere censiti presso:

COMUNE DI NOTO Contrada Coste Fredde

➤ **Particella 62**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Terreni**, foglio **415**, particella **62**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **7875 mq**, reddito dominicale **26,44 €**, reddito agrario **8,13 €**.

➤ **Particella 588**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Terreni**, foglio **415**, particella **588**, qualità **vigneto**, classe **2**, superficie **275 mq**, reddito dominicale **3,98 €**, reddito agrario **1,14 €**.

➤ **Particella 37**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Terreni**, foglio **415**, particella **37**, qualità **serra**, classe **U**, superficie **3676 mq**, reddito dominicale **303,76 €**, reddito agrario **89,23 €**.

➤ **Particella 50**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Terreni**, foglio **415**, particella **50**, qualità **orto irriguo**, classe **2**, superficie **5777 mq**, reddito dominicale **167,08 €**, reddito agrario **89,51 €**.

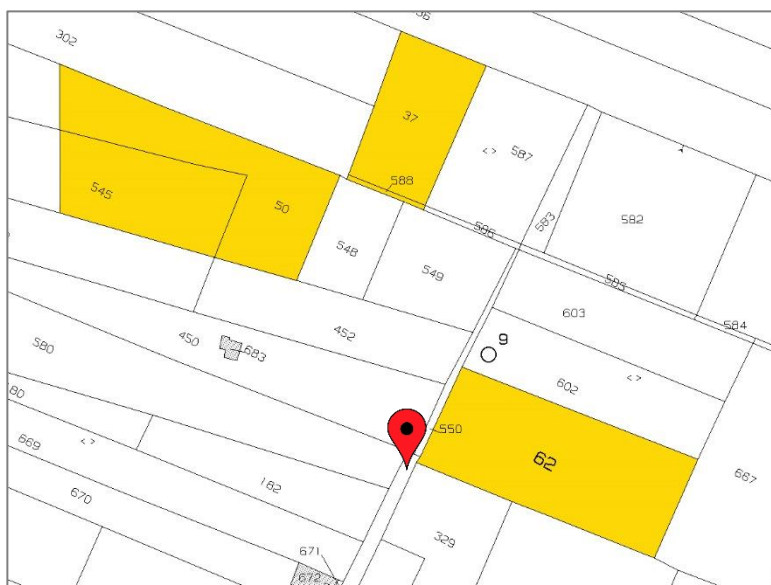
➤ **Particella 545**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Terreni**, foglio **415**, particella **545**, qualità **orto irriguo**, classe **2**, superficie **4146 mq**, reddito dominicale **119,91 €**, reddito agrario **64,24 €**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso agli immobili in questione, sono le seguenti:

Latitudine **36°44'14.4"N**, Longitudine **15°01'27.4"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle



3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni (risposta al quesito “II”)

I terreni in esame si trovano in Contrada Coste Fredde, nel territorio del Comune di Noto, in una zona a nord-ovest del centro urbano di Pachino, a circa 10 km dallo stesso, e a sud-ovest del centro urbano di Noto, a circa 30 km dello stesso.

Secondo quanto riscontrato sui luoghi ed in base a quanto riferito nello specifico dal sig. [REDACTED] (figlio dei debitori, il quale coltiva i terreni in forza di un contratto di locazione del 20/02/2019, autorizzato dal G.E.), la situazione è la seguente:

- nel terreno identificato dalla particella catastale 62 sono presenti complessivamente 24 serre, da circa 240 mq ciascuna, distribuite in 3 stacchi da 8;
- nel terreno identificato dalla particella 37 insistono 10 serre, ciascuna di circa 240 mq;
- nel terreno identificato dalle particelle 50 e 545 sono realizzate in totale 37 serre, di circa 240 mq ciascuna, distribuite in tre stacchi composti, rispettivamente, da 11, 12 e 14 serre.

La coltivazione presente in tutte le serre al momento dell'ultimo accesso eseguito in data 04/02/2020, è quella dei peperoni.

Per quanto riguarda la particella identificata al numero 588, la stessa individua una porzione di stradella. Nel titolo di provenienza della particella suddetta, la stessa viene così definita: “[...] striscia di terra da adibire a stradella larga metri lineari tre, estesa nell'intero are due e centiare settantacinque [...]” (cfr. Atto del 17/02/1977 contenuto nell'Allegato 10 alla presente relazione).

In merito all'approvvigionamento idrico per l'irrigazione dei suddetti terreni, secondo quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] in occasione dei sopralluoghi eseguiti, i terreni sono irrigati tramite il pozzo trivellato realizzato nella particella 602 (non oggetto di pignoramento e quindi non facente parte della presente procedura) adiacente alla particella 62. Come rilevato sempre in occasione dell'accesso ai luoghi è presente un ulteriore pozzo trivellato sulla stessa particella 62, (cfr. foto – Allegato 3), di cui il sig. [REDACTED] ha indicato il riferimento della relativa pratica presentata al competente Genio Civile a nome della sig.ra [REDACTED] (pratica n.5930/N), dichiarando altresì che tale pozzo non viene utilizzato perché non risulta edurre acqua a sufficienza.

3.3 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito “III”)

Gli immobili oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano rispettivamente intestati a:

➤ Particelle 62 e 37

- [REDACTED] [REDACTED] (soggetto debitore), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietaria per l'intero.

➤ Particella 588

- [redacted] (soggetto debitore), [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietaria per 1/3.
- [redacted] (soggetto terzo, non parte in causa), [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietario per 2/3.

➤ **Particelle 50 e 545**

- [redacted] (soggetto debitore), [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietario per l'intero.

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa inoltre che i terreni in questione, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi eseguiti, risultano locati al figlio dei debitori sig. [redacted] con contratto di locazione del 20 febbraio 2019, autorizzato dal G.E..

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

I beni compresi nel presente Lotto B, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risultano gravati dalle seguenti formalità, pubblicate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8):

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c..

- **Iscrizione** del 17/07/2015 – Registro Particolare 1260 Registro Generale 10352

Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 870/2015 del 14/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Trascrizione** del 22/02/2016 – Registro Particolare 1981 Registro Generale 2711

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 475/2016 del 10/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 8 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie eseguite per immobile, sono contenute le ispezioni ordinarie eseguita per dati anagrafici dei soggetti debitori, [redacted]

Si rappresenta altresì che per i terreni in questione, in uno dei relativi titoli di provenienza, e precisamente nell’Atto di vendita del 08 agosto 1974, rogato dal Notaio Francesco Barone, viene quanto di seguito precisato:

[...] Lungo il confine tra le particelle 548 e 50 (particella oggetto di accertamento), il signor [redacted] dovrà lasciare una striscia di terra larga metri lineari tre e centimetri ventitre, da essere, da essere adibita a viella, sulla quale avranno diritto di passaggio anche [redacted] (soggetto

debitore proprietario della particella 50) e [REDACTED] e loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e con qualsiasi mezzo [...]

Nello stesso atto di vendita è contenuto inoltre

- che [REDACTED] ha anche diritto di passaggio lungo l'intero confine dell'appezzamento acquistato da [REDACTED] (particelle 544, 546 e 549) dove [REDACTED] dovrà lasciare una striscia di terra larga metri lineari uno e centimetri cinquanta che costituisce l'asse centrale della viella esistente [...]
- che gli acquirenti tutti lungo l'intero confine nord degli appezzamenti acquistati dovranno lasciare una striscia di terra larga metri lineari tre da essere adibita a trazzera per l'accesso ai rispettivi appezzamenti [...].

Si evidenzia infine che per la particella 588, di proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nel relativo titolo di provenienza (ossia nell'Atto di vendita del 17/02/1977 rogato dal Notaio Francesco Barone) è precisato che *la signora [REDACTED] acquista la terza parte indivisa della striscia di terra da adibire a stradella larga metri lineari tre [...]*.

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti "VI" e "VII")

In seguito alle istanze inoltrate all'ufficio tecnico del Comune di Noto, di cui, la prima presentata in data 14/11/2016, prot. n.39097 (a seguito del conferimento dell'incarico, sottoscritto con Verbale del 14/10/2016) e la successiva, di cui al protocollo n.14003 del 12/03/2020, trasmessa dopo la riapertura dei termini del procedimento (che era stato sospeso), è stata acquisita la seguente documentazione relativa al bene oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- o Nota del 06/05/2020, nella quale si specifica che a nome della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED] non ci sono pratiche relative ai terreni oggetto di accertamento;
- o Certificato di destinazione urbanistica.

E' stata inoltre rivolta istanza al **Genio Civile** (cfr. Allegato 7), per accertare il rilascio di autorizzazioni di pozzi trivellati.

In particolare è stato richiesto di poter prendere visione ed estrarre copia della Pratica n.5930/N intestata alla sig.ra [REDACTED] e relativa al pozzo trivellato ricadente nel terreno identificato catastalmente alla particella 62 (di cui era stata fornita specifica indicazione dal figlio dei debitori in occasione dell'ultimo sopralluogo eseguito in data 04/02/2020) e di eventuali ulteriori pratiche relative ad altri pozzi trivellati sui terreni in questione.

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici del Genio Civile, come riferito dagli uffici stessi, nonché contenuto nell'attestazione rilasciata (cfr. Allegato 7), risulta solo la denuncia del pozzo a nome della

sig.ra [REDACTED] di cui alla richiesta di misurazione registrata al numero 5930/N; al momento non risultano autorizzazioni rilasciate per l'uso delle acque.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono gli immobili** che fanno parte del lotto in questione, si specifica quanto segue:

gli immobili ricadono in **Zona “E - Zona agricola”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Noto, e sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni descritti nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica (risposta al quesito “VIII”)

Per il lotto in esame non ci sono beni soggetti al rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

4. Valutazione dei beni (risposta al quesito “IX”)

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle “best practices” o procedure valutative riconosciute.

Lo **scopo della valutazione è la determinazione del valore di mercato** dei beni.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati. Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo seguente:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione dei terreni, in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **market comparison approach (MCA)**, o comparazione, che può essere utilizzato anche nella stima del valore di mercato degli immobili agricoli. Il *market comparison approach*, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle rilevazioni dei dati di mercato, secondo la gerarchia di affidabilità dei modelli stessi, rappresenta il modello estimativo più affidabile.

Il *market comparison approach* è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, simili al bene in esame, contrattati di recente e di prezzo noto.

Il suddetto procedimento di stima di basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparabili (ossia degli immobili di confronto) e del subject (ossia dell'immobile oggetto di stima).

Gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari, ossia dai prezzi unitari delle differenze di ogni singola caratteristica immobiliare scelta per la comparazione (ossia quelle caratteristiche per le quali i comparabili ed il subject differiscono nell'ammontare).

Per i beni oggetto di stima ho pertanto proceduto all'analisi del segmento di mercato immobiliare del quale gli stessi fanno parte, ricercando i comparabili, ossia contratti recenti di compravendita di immobili confrontabili a quello oggetto di valutazione.

Nel caso di specie è stato reperito, nell'ambito del segmento di mercato in questione (pur estendendo la ricerca ad un contesto abbastanza ampio costituito da diversi fogli di mappa catastale, limitrofi a quello in questione) un solo atto di compravendita, riguardante beni confrontabili recentemente compravenduti. Ho perciò analizzato il contratto di compravendita trovato e, sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto di stima ed anche dei dati rilevabili dall'atto stesso, ho scelto le caratteristiche immobiliari per i quali gli immobili di confronto ed il subject differiscono nell'ammontare.

Ho quindi compilato la tabella dei dati, in riferimento alle caratteristiche immobiliari scelte, ed ho stimato i relativi prezzi marginali.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ho redatto la tabella di valutazione, da cui ho derivato il valore di mercato dei beni oggetto di stima che individuano il Lotto B.

Si precisa che per la quanto riguarda la consistenza dei beni oggetto di stima, la stessa è stata computata in riferimento all'estensione catastale delle particelle, indicate nelle relative visure.

Si riportano di seguito le tabelle delle analisi e dei conteggi eseguiti per la valutazione.

TABELLA DATI TERRENI NOTO			
Prezzo di mercato e caratteristica	A Contrada Burgio	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	14.000,00 €		(prezzo ricavato da atto di compravendita di terreni comparabili - cfr. Allegato 11)
Superficie (mq)	9276,00	21749,00	
Presenza pozzo per approvvigionamento idrico	0	1	Prezzo medio realizzazione pozzo 3.000,00 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la "superficie" si precisa che sono stati utilizzati i dati catastali sia per il subject che per i comparabili;
- in merito alla "presenza del pozzo per l'approvvigionamento idrico", realizzato nella particella 62 (oggetto di stima) e denunciato al Genio Civile, si è ritenuto di considerare il prezzo medio per la realizzazione di un pozzo, desunto da indagini di mercato.

Si precisa che tra le caratteristiche individuate non è stata inclusa la caratteristica “data” del contratto di compravendita, perché dalle ricerche eseguite non sono emersi dati aggiornati che riguardino l’andamento del mercato nell’ultimo anno per i terreni agricoli (si fa rilevare che il contratto di vendita utilizzato come comparabile per la valutazione è del 20/01/2020). L’unico dato rilevato dal sito https://italia.realigro.it/property_price_trends, che non si è avuto modo di confrontare con altri riferimenti per poterne apprezzare l’affidabilità, indica per Siracusa (e non in riferimento al comune di Noto) un trend costante da luglio 2019 a giugno 2020.

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Prezzo di mercato e caratteristica	A
Superficie (mq)	1,51 €
Presenza pozzo per approvvigionamento idrico	3.000,00 €

Note alla TABELLA PREZZI MARGINALI:

- per quanto riguardo la “superficie”, il prezzo marginale è assunto pari al prezzo medio del contratto di compravendita, computato sulla superficie commerciale dei terreni (pari alla complessiva superficie catastale);
- il prezzo marginale del “pozzo per l’approvvigionamento idrico” è posto pari al costo per la realizzazione dello stesso.

TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo e caratteristica	A
Prezzo	14.000,00 €
Superficie (mq)	18.825,14
Presenza pozzo per approvvigionamento idrico	3.000,00
Prezzo corretto	35.825,14

Il valore di mercato dei terreni di cui al Lotto B è stimato pari ad € 35.825,14, ed in cifra tonda ad **€ 35.800,00.**

4.1 Quota indivisa (risposta al quesito “X”)

I beni che fanno parte del presente Lotto B appartengono per l’intero ai soggetti debitori, ad eccezione della particella 588, come già specificato nel paragrafo 3.3.

Nel caso di specie la particella 588 appartiene alla debitrice sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3.

Si tratta di un bene che non risulta comodamente divisibile. Come già in precedenza descritto, la particella 588 rappresenta una *stradella larga metri lineari tre*.

Il valore della singola quota, può essere determinato, in via forfettaria, desumendo dal valore di mercato ottenuto, il prezzo unitario al metro quadrato, per ottenere di conseguenza il valore della particella 588 (in relazione alla superficie della stessa) e quindi quello della singola quota di proprietà.

Essendo il complessivo valore di mercato stimato pari a 35.800,00 €, suddividendolo per la superficie agricola complessiva (pari a 21.749 mq), si ottiene 1,64 €/mq.

Poiché l'estensione della particella 588 è pari a 275 mq, il valore della stessa si può ritenere pari a 451,00 €.

Pertanto **il valore della singola quota di proprietà è $(1/3 \times 451,00 \text{ €}) = 150,33 \text{ €}$ ed in cifra tonda 150,00 €.**

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- i valori stimati per i lotti individuati sono i seguenti
 - **€ 64.800,00** per il **Lotto A** (Fabbricato, Via Giovanni Lanza n.92, Pachino),
 - **€ 35.800,00** per il **Lotto B** (Terreni, Contrada Coste Fredde, Noto).

Si precisa infine che gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del fabbricato di cui al Lotto A, sono descritti nel paragrafo 3.5 della “Sezione 1” della presente relazione.

Siracusa, 27/07/2020

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra