

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Procedura Esecutiva n°244/2014 R.G. Es.

Promossa da:

(creditore procedente)

Nei confronti di: (debitore esecutato)

G.E. Ill.mo Dott. LUCA GURRIERI

\*\*\*\*\*

IMMOBILI PIGNORATI:

- A. Stacco di terreno agricolo sito in Pachino (Sr), C.da Stallone con serre, depositi a servizio al fondo catastalmente al foglio 22, particella 1574, e fabbricato ad uso abitazione catastalmente al foglio 22, particella 1500, sub.2.
- B. Stacco di terreno agricolo sito in Pachino (Sr), C.da Saiazza, con serre, deposito a servizio al fondo catastalmente al foglio 30, Particella 141, e fabbricato rurale catastalmente al foglio 30, particella 599.
- C. Striscia di terreno adibita a canale di scolo per acque piovane, sita in Pachino (Sr), C.da Stallone, catastalmente al Foglio 22, P.Illa 1248, oggetto di esproprio da parte di Ente pubblico.

Pag. 1 di 70

**)Studio DAGG( architettura & interiors**

Dott. Arch. Giusy Genovesi

P.zza Pancali, 9 - Siracusa tel. 0931 449240 - fax. 0931 1847594

PEC: arch.giusygenovesi@archiworldpec.it



**INDICE**

**PARTE PRIMA | INTRODUZIONE.....4**

1.1 PREMessa ..... 4

1.2 CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART.567, CO.2 C.P.C.....5

1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI - SOPRALLUOGHI E VERIFICHE5

**PARTE SECONDA | FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA..... 10**

2.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA..... 10

**PARTE TERZA | LOTTO A\_RISPOSTE AI QUESITI..... 12**

3.1 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO A ..... 12

3.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI..... 15

3.3 STATO DI POSSESSO..... 17

3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE..... 18

3.4.1 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ..... 18

3.4.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura..... 19

3.4.3 Altre informazioni per l'acquirente..... 20

3.5 PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ ..... 22

3.6 Descrizione analitica degli immobili del lotto A ..... 27

3.6.1 Immobile a1 ..... 27

3.6.2 Immobile a2 ..... 29

**PARTE QUARTA | STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A..... 32**

4.1 METODI E CRITERI DI STIMA ..... 32

4.2 STIMA DEL LOTTO DI VENDITA A ..... 33

4.2.1 Immobile a1 - Terreno agricolo ..... 33

4.2.2 Immobile a2 - Fabbricato da ri-destinare a deposito ..... 34

4.2.3 Valore di mercato e valore finale del lotto A..... 35

4.3 VALORE FINALE DEL LOTTO A AL NETTO DELLE DECURTAZIONI SECONDO TRE IPOTESI ..... 36



<b>PARTE QUINTA   LOTTO B_RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>37</b>
5.1 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO B .....	37
5.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	41
5.3 STATO DI POSSESSO.....	43
5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	43
5.4.1 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente .....	43
5.4.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	44
5.4.3 Altre informazioni per l'acquirente.....	45
5.5 PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ. ....	46
5.6 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO B.....	49
5.6.1 Immobile b1.....	49
5.6.1 Immobile b2.....	50
<b>PARTE SESTA   STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B.....</b>	<b>52</b>
6.1 METODI E CRITERI DI STIMA .....	52
6.2 STIMA DEL LOTTO DI VENDITA B .....	55
6.2.1 Immobile b1.....	55
6.2.2 Immobile b2.....	55
6.2.3 Valore di mercato e valore finale del lotto B.....	61
6.3 VALORE FINALE DEL LOTTO B AL NETTO DELLE DECURTAZIONI SECONDO TRE IPOTESI .....	61
<b>PARTE SETTIMA   IMMOBILE C .....</b>	<b>63</b>
7.1 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL LOTO C .....	63
<b>PARTE OTTAVA   CONCLUSIONI.....</b>	<b>65</b>



## PARTE PRIMA | Introduzione

### 1.1 PREMESSA

All'udienza del 19/12/2014 il Giudice delle esecuzioni Ill.mo Dott. Luca GURRIERI, in sostituzione del nominato esperto stimatore Ing. Carmelo Scordia, nominava la sottoscritta Arch. Giusy GENOVESI, Consulente Tecnico del Tribunale di Siracusa, nata a Siracusa il 25/02/1972, con studio in Siracusa, P.zza E. Pancali, 9, iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Prov. di Siracusa con n. 435 quale Esperto per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°244/2014 R.G.Es. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

In pari data la sottoscritta accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e ritirava i fascicoli di parte. Il G.E. formulati i quesiti contenuti nel verbale di conferimento di incarico di stima fissava la data per consegna della relazione di stima in 20 giorni prima dell'udienza di vendita fissata per il giorno 17/04/2015.

Si riportano gli immobili pignorati come elencati nell'atto di pignoramento, trascritto in data 07/07/2014 – Reg. Particolare 7731 Registro generale 10716:

- 1- Fabbricato sito in Pachino, C.da Tiganello snc, foglio 22, particella 1500, sub.2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 8,5 vani, Rendita 526,79;
- 2- Terreno seminativo sito in Pachino, foglio 22, particella 1248, Classe 2, superficie are 01, ca 13, Reddito Dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,23;
- 3- Terreno seminativo, sito in Pachino, foglio 22, particella 1574, Classe 2, superficie are 65, ca 28, Reddito Dominicale € 33,71, Reddito Agrario € 13,49;

Pag. 4 di 70

**)Studio DAGG( architettura & interiors**

Dott. Arch. Giusy Genovesi

P.zza Pancali, 9 - Siracusa tel. 0931 449240 – fax. 0931 1847594

PEC: arch.giusygenovesi@archiworldpec.it



- 4- Terreno sito in Pachino, foglio 30, Particella 141, superficie 67773 centiare;
- 5- Terreno con annesso fabbricato rurale, sito in Pachino, Contrada Saiazza, foglio 30, particella 599, superficie 91 centiare.

## **1.2 CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART.567, CO.2 C.P.C**

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 c.p.c. risulta che la stessa è completa.

Si evidenzia altresì che, a seguito degli accertamenti eseguiti in sede di indagini peritali, i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la reale disponibilità in testa all'esecutato della Particella 1248 del foglio di mappa 22 del Comune di Pachino inserita nel pignoramento. In merito la sottoscritta fa rilevare all'Ill.mo G.E. che la particella 1248 risulta in possesso del patrimonio del Comune di Pachino a seguito di occupazione di urgenza del 04/09/1989 e conseguente verbale di immissione in possesso e di consistenza del 28/09/1989 (Cfr. Allegato 17).

Per quanto sopra evidenziato e descritto si precisa che la particella 1248 di 113,00 mq verrà descritta ma non sarà oggetto di stima.

## **1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI - SOPRALLUOGHI E VERIFICHE**

Pag. 5 di 70

**)Studio DAGG( architettura & interiors**

Dott. Arch. Giusy Genovesi

P.zza Pancali, 9 - Siracusa tel. 0931 449240 - fax. 0931 1847594

PEC: arch.giusygenovesi@archiworldpec.it



In data 13/02/2015 la sottoscritta Ctu dava inizio alle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Dell'inizio delle operazioni peritali veniva data regolare comunicazione al creditore procedente a mezzo pec inviata in data 05/02/2015 al legale della parte e al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R, inviando la stessa presso l'indirizzo riscontrato in atti. Successivamente in data 22/03/2015, la scrivente disponeva un secondo accesso presso gli immobili pignorati al fine di verificare ulteriormente i dati e i rilievi effettuati. Di tale accesso veniva data comunicazione alle parti; in particolare telefonicamente all'esecutato e a mezzo pec al legale del creditore procedente.

Delle comunicazioni inviate al creditore e al debitore si producono copie correlate alla relativa notifica di avvenuta consegna al creditore ed ai debitori esecutati. (Allegato 1). In data 13/02/2015 e successivamente in data 23/03/2015 la scrivente, accompagnata dall'arch. Claudia Giacco n.q. di collaboratrice del Ctu, si recava presso gli immobili pignorati di C.da Stallone e di C.da Saiazza.

Presso l'immobile di C.da Stallone la scrivente riscontrava la presenza del debitore esecutato, sig. Scivoletto Angelo, che reso edotto in merito al procedimento in corso consentiva l'accesso e il regolare svolgimento delle operazioni peritali; si effettuava prima una ricognizione generale e poi rilievi metrici e fotografici, sia del fondo che del fabbricato in C.da Stallone; si procedeva poi, accompagnate dallo stesso esecutato, ad effettuare ricognizione generale, rilievi metrici e fotografici anche in C.da Saiazza. In data 25/03/2015 si depositava telematicamente al G.E. istanza di proroga per la consegna della relazione peritale di stima.



La sottoscritta ha anche provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Pachino, presso l'Ufficio del Territorio, sez. Catasto, presso la Conservatoria RR.II. e presso l'Archivio notarile di Siracusa, presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa e presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio contratti privati di Siracusa e di Noto al fine di verificare quanto richiesto dal G.E. e stimare gli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare:

- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio Catasto, richiedendo la seguente documentazione:
  - a) *Visure storiche per Immobile;*
  - b) *Visura per Soggetto;*
  - c) *Planimetria Catastale e fogli di mappa;*
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino richiedendo la seguente documentazione:
  - a) *Certificati di destinazione urbanistica dei terreni;*
  - b) *Documentazione inerente la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio e certificazioni di agibilità:*
    - Concessione edilizia e allegato progettuale per la realizzazione di deposito attrezzature agricole sull'area al foglio 22, p.lla 52, in Pachino, C.da Stallone;
    - Attestazione di assenza di certificato di agibilità del fabbricato di cui sopra;
    - Attestazione di assenza di certificato di agibilità del fabbricato rurale in catasto al foglio 30, p.lla 599, in Pachino, C.da Saiazza;



a) *Pratiche edilizie esistenti relative agli immobili ed eventuali istanze di sanatoria ai sensi dell'art.13 a L.47/85 e/o di condono edilizio:*

- Concessione edilizia in sanatoria e allegato progettuale per la realizzazione di fabbricato rurale sull'area al foglio 30, p.lla 141, 525, 528, in Pachino, C.da Saiazza;
- Presso gli Uffici: Esproprio, Amministrazione ed Archivio del Comune di Pachino ai fini degli accertamenti riguardanti l'immobile al Foglio 22, P.lla 1248;
- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, richiedendo:

a) *Visure ipotecarie degli immobili: Foglio 22, P.lle 1500, 1574 e nota di iscrizione, 1248, 1247;*

b) *Visura ipotecaria per soggetto a nome di Scivoletto Salvatore (precedente proprietario del fondo di C.da Stallone);*

c) *Visure ipotecarie degli immobili: Foglio 30, P.lle 141, 599 e nota di trascrizione;*

- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa – sezione di Siracusa e sezione distaccata di Noto - Ufficio Contratti privati, ai fini dell'accertamento dello stato di possesso;
- Presso l'Archivio notarile di Siracusa, richiedendo copia degli atti di compravendita degli immobili pignorati:

a) *Atto di compravendita della p.lla 52 del foglio di mappa 22 (C.da Stallone);*

b) *Atto di compravendita della p.lla 141, 528, 525 del foglio di mappa 30 (C.da Saiazza).*





PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

- Presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa al fine di accertare la regolarità dei pozzi trivellati insistenti sui fondi agricoli.

Ai fini della stima si è provveduto ad acquisire informazioni dirette presso alcune Agenzie Immobiliari e operatori del settore operanti nel Comune di Pachino, oltre che mediante siti internet specializzati.



## PARTE SECONDA | FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### 2.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Visti gli atti del procedimento in esame, visto quanto accertato a seguito dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche condotte, visto quanto espresso al paragrafo 1.2 della presente relazione di stima in merito alla P.lla 1248 in atti del pignoramento, la sottoscritta individua ed elenca gli immobili pignorati come segue:

- A) Stacco di terreno agricolo sito in tenere di Pachino, C.da Stallone, con entrostante fabbricato ad uso abitativo, rispettivamente riportati in Catasto Terreni del Comune di Pachino al foglio 22, p.lla 1574, della superficie complessiva di mq 6.528,00 (terreno) ed in Catasto fabbricati del Comune di Pachino al foglio 22, p.lla 1500, sub.2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 8,5 vani (fabbricato uso abitativo);
- B) Stacco di terreno sito in tenere di Pachino, C.da Saiazza, con entrostante fabbricato rurale, rispettivamente riportati in Catasto Terreni del Comune di Pachino al foglio 30, p.lla 141, superficie di mq 6.773,00 (terreno) e p.lla 599, superficie mq 91 (fabbricato rurale);
- C) Striscia di terreno sito in tenere di Pachino, riportato in Catasto Terreni del Comune di Pachino al foglio 22, p.lla 1248, superficie mq 113.

**GLI IMMOBILI SOPRA INDICATI ai punti A) e B) essendo fisicamente e funzionalmente distinti FORMERANNO DUE LOTTI DI VENDITA: Lotto A) e Lotto B). mentre l'immobile indicato al punto C) sarà individuato e descritto ma non ne**



verrà stimato il valore risultando già alla data del 1989 in possesso del patrimonio del Comune di Pachino.



## PARTE TERZA | LOTTO A\_RISPOSTE AI QUESITI

### 3.1 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO A



Il lotto di vendita A è sito nel Comune di Pachino, in C.da Stallone, a circa 1,2 Km dal centro della città in direzione sud; è costituito da due immobili catastalmente individuati ovvero un terreno agricolo con alcune costruzioni accessorie a servizio dello



stesso (foglio 22, p.lla 1547) e un fabbricato a destinazione residenziale (foglio 22, p.lla 1500) anch'esso insistente sul terreno agricolo. Al lotto di vendita si giunge dal centro di Pachino attraverso la via Annibale Giardina, lungo la Strada Provinciale N.8 e voltando a sinistra percorrendo la strada Pozzilli, dopo circa 500 metri sulla sinistra si giunge al cancello d'ingresso della proprietà.

Ai fini della esatta individuazione del lotto di vendita si riportano le coordinate GPS (GD): Latitudine 36.705885 | Longitudine: 15.093530.

In particolare si individuano:

**Immobile a1** - Stacco di terreno agricolo parzialmente coltivato ad ortaggi in serra, individuato al N.C.T. del Comune di Pachino foglio 22, p.lla 1574 della superficie complessiva di 6.528,00 mq. All'interno del terreno insistono, oltre al fabbricato ad uso abitativo indicato nella presente relazione di stima come immobile a2, due depositi a servizio del fondo agricolo ed alcune tettoie per il ricovero di animali ed attrezzature anch'esse a servizio del fondo. Nel terreno è presente un pozzo artesiano.

**Immobile a2** - Fabbricato ad uso abitativo con terrazza soprastante insistente sul terreno agricolo sopra individuato e catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 1500, della superficie lorda residenziale di circa 142,25 mq oltre la veranda coperta ed i camminamenti esterni perimetrali.

#### **Confini, dati catastali e proprietà**

Il lotto A, come sopra individuato, confina catastalmente con le particelle del foglio di mappa 22 del Comune di Pachino ai nn. 1242, 1526, 53, 55, 1316 e 1317 e con la P.lla 1248 (Immobile C) quest'ultima posta sul confine ovest lungo la strada Pozzilli.



Dal punto di vista catastale il terreno (immobile a1) ed il fabbricato (immobile a2) sono individuati rispettivamente al N.C.T. e al N.C.E.U. del Comune di Pachino con i dati riportati nella tabella 1 che segue:

n.	FOGLIO	Particella	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	Reddito
1	22	1574	SEMINATIVO/2	65 are, 28 ca	Dominicale € 33,71 Agrario € 13,49
n.	FOGLIO	Particella	CLASSE	CONSISTENZA	Rendita
1	22	1500	2	8,5 vani	€ 680,43

Tabella 1 | Identificazione degli immobili del Lotto A nel Catasto Terreni / Fabbricati

Si allegano al riguardo le relative visure catastali, l'estratto del foglio di mappa e la planimetria del fabbricato (Allegato 5).

Le suddette particelle risultano alla data odierna catastalmente in testa alla ditta Scivoletto Angelo (esecutato) per la quota di 1/1 di proprietà.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che la **documentazione catastale relativa all'immobile a1 non risulta regolare** in quanto la destinazione colturale della p.lla 1574 differisce da quella indicata in catasto in quanto la stessa, vista la presenza di serre per la produzione orticola e del pozzo artesiano, da considerare orto irriguo anziché seminativo. Si evidenzia inoltre che allo stato odierno **non risulta accatastato il deposito attrezzi e macchinari** a servizio del fondo agricolo, posto in prossimità del confine nord del lotto (per il secondo deposito e per le tettoie insistenti sul terreno non esisterebbe obbligo di denuncia in catasto viste rispettivamente le dimensioni e la natura degli stessi). Di fatto, come in seguito descritto al paragrafo 3.5, i depositi a



servizio del fondo dovranno essere soggetti a demolizione in quanto abusivamente realizzati e non sanabili. Pertanto, ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario procedere esclusivamente alla variazione colturale della p.lla 1574; mentre non sarà necessaria la presentazione in Catasto di nuovo tipo mappale della p.lla 1574 con inserimento in mappa dei depositi a servizio del fondo con i relativi modelli Docfa. Inoltre come si dirà più avanti al paragrafo 3.5, sarà necessario regolarizzare la destinazione d'uso del fabbricato residenziale mediante presentazione di un nuovo modello Docfa. Il costo per le suddette pratiche catastali incluse le spese tecniche è valutato in € 800,00.

### 3.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

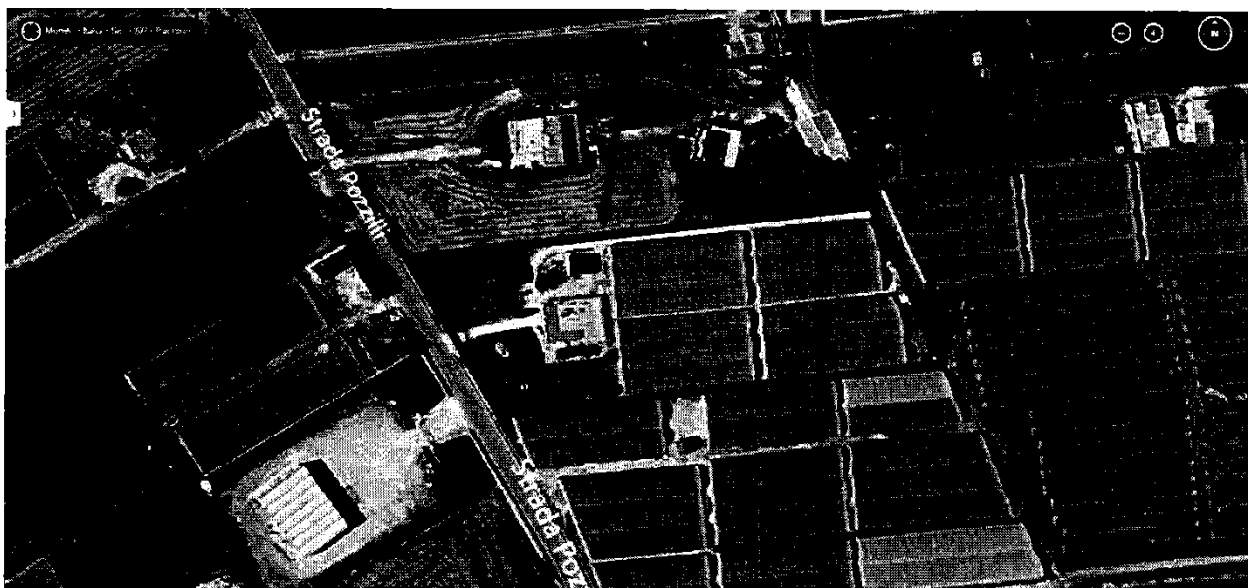


Foto aerea del Lotto di vendita A) – Stacco di terreno agricolo e fabbricato ad uso abitativo



### **Immobile a1**

L'immobile a1 è costituito da un terreno agricolo sito nel Comune di Pachino, C.da Stallone, a circa 1,2 Km dal centro cittadino in direzione sud-est. L'ingresso al fondo si trova su strada comunale denominata Pozzilli. La superficie complessiva del terreno è pari a mq 6.528,00. Il terreno è per i 2/3 della superficie coltivato ad ortaggi in serra; a servizio del fondo nella stessa p.lla insistono: un deposito attrezzi e macchinari posto in prossimità del confine nord del lotto; un piccolo deposito concimi posto in prossimità del confine est; due strutture precarie in legno tipo tettoia destinate rispettivamente al ricovero di attrezzi e macchinari ad ovest e per il ricovero di animali; un pozzo artesiano.

### **Immobile a2**

Trattasi di fabbricato che allo stato odierno, conformemente a quanto risulta dalla visura e dalla planimetria catastale (Cfr. Allegato 5), è destinato ad abitazione principale dell'esecutato e del suo nucleo familiare. Il fabbricato, con tipologia edilizia a villino, è posto quasi al centro del lotto di terreno su cui insiste, in prossimità del confine est delle serre. La costruzione occupa una superficie lorda residenziale di 142,25 mq a cui si aggiunge la superficie occupata dalla veranda coperta di circa 46,30 mq (superficie coperta complessiva di mq 188,55) e la superficie scoperta occupata dai camminamenti pavimentati posti lungo il perimetro del fabbricato di circa mq 39,00. Il fabbricato si sviluppa su un unico livello fuori terra ed ha copertura a terrazza; dal punto di vista costruttivo ha struttura portante del tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti esterni e





tramezzature interne in laterizio, intonaci a civile. L'abitazione al suo interno, come si evince dalla planimetria redatta dalla scrivente (Cfr. Allegato 4), è costituita da cinque vani principali, cinque vani accessori ed un servizio igienico; in particolare da: un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un corridoio di distribuzione, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia e tre vani adibiti a ripostiglio. Completano l'abitazione una veranda coperta e la terrazza di copertura praticabile cui si accede da una scala curvilinea esterna scoperta posta sul fronte nord del fabbricato in prossimità della veranda coperta.

### **Il contesto e la zona in cui si inserisce il lotto di vendita A**

Entrambi gli immobili sono situati in zona E di P.R.G., zona agricola, fuori dal centro abitato di Pachino. Trovandosi in campagna, seppur non lontani dal centro (Km. 1,2), non sono presenti servizi né attività commerciali di vicinato; il contesto è quello tipico della zona in esame, ovvero costituito da terreni agricoli coltivati ad ortaggi in serra ed in pieno campo, case sparse e magazzini a servizio dei fondi agricoli. Gli immobili sono facilmente accessibili in quanto prospicienti la strada Pozzilli, quest'ultima, strada comunale asfaltata che serve la zona agricola sud-est del Comune di Pachino e collega tale zona alla strada provinciale 21 e alla cittadina di Portopalo di Capopassero.

### **3.3 STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale gli immobili del lotto di vendita A, di proprietà dell'esecutato, risultano entrambi occupati dallo stesso e dal suo nucleo familiare. In particolare: il



terreno viene utilizzato per la maggior parte della sua estensione ai fini produttivi dallo stesso esecutato n.q. di produttore e coltivatore diretto; il fabbricato è abitazione e residenza dell'esecutato e del suo stesso nucleo familiare.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la sezione distaccata di Noto non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato in capo agli immobili in oggetto.

### 3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### 3.4.1 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali

Dalle indagini eseguite presso la conservatoria dei RR.II. (Cfr. Allegato 7) e dalla certificazione notarile si evince che **non sussistono domande giudiziali gravanti sugli immobili del lotto A;**

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Da quanto emerso dalle ispezioni ed accertamenti eseguiti, **non risultano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura gravanti sugli immobili del lotto A.** In merito si evidenzia che sebbene le Norme tecniche di P.R.G. prevedano all'art.43 per le zone agricole "E" la trascrizione presso il RR.II. di Atto d'obbligo, subordinato al rilascio di Concessione Edilizia, con cui il concessionario si impegna a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto, nel caso in esame non risulta trascritto alcun



atto d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso del fabbricato insistente sul terreno agricolo. Si è inoltre accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pachino l'eventuale esistenza di verbali di infrazione urbanistica; l'accertamento eseguito ha dato esito negativo.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Non vi sono Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

- Altri pesi e limitazioni d'uso

Non risultano altri pesi e limitazioni d'uso dei beni in esame.

### **3.4.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla certificazione notarile in atti i beni immobili costituenti il lotto risultano gravati dalle seguenti formalità elencate in ordine cronologico e distinte per i singoli immobili (Cfr. Allegato 7):

#### **Immobile a1**

- Iscrizioni

ISCRIZIONE del 24/01/2014 - Registro Particolare 72, Registro Generale 862, Pubblico Ufficiale GUARINO Nicola, Repertorio 9928/7354 del 23/01/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. (Cfr. Allegato 7- Nota di iscrizione Registro Generale 862, Registro Particolare 72 del 24/01/2014).



- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 07/07/2014 – Reg. Particolare 7731 Registro Generale 10716, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2196 del 21/05/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **Immobile a2**

- Iscrizioni

Non risulta alcuna iscrizione.

- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 07/07/2014 – Reg. Particolare 7731 Registro Generale 10716, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2196 del 21/05/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **3.4.3 Altre informazioni per l'acquirente**

- Spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Non vi sono spese condominiali di alcun genere.

- Precedenti proprietari e atti di compravendita nel ventennio

Da quanto emerso dalle Visure Storiche degli immobili pignorati (Cfr. Allegato 5), dall'atto di compravendita (Cfr. Allegato 8), oltre che da quanto risultante dalla relazione



notarile in atti del creditore, si evidenzia che gli immobili del lotto di vendita A risultano pervenuti all'attuale proprietario, esecutato, in data anteriore al ventennio. In particolare alla data del 6 dicembre 1990 veniva acquistato dall'esecutato lo stacco di terreno individuato in catasto terreni alla P.lla 52 del foglio di mappa 22 del Comune di Pachino da cui in seguito sono derivate la particella 1248 (particella oggi espropriata da Ente pubblico, indicata ed individuata nella presente relazione come Lotto C) e la p.lla 1574 (ex p.lla 1247) su cui lo stesso esecutato ha costruito il fabbricato in catasto alla p.lla 1500. Si evidenzia in merito all'attuale p.lla 1248 che sebbene alla data dell'atto di compravendita del 1990 l'esproprio di porzione della p.lla 52 (113 mq oggi p.lla 1248) fosse stato già eseguito, di tale circostanza non se ne fa alcuna menzione nel suddetto atto di compravendita che trasferisce all'esecutato la p.lla 52 nella sua interezza. Ai fini della presente si riportano i dati dell'atto di compravendita che copre il ventennio. (Cfr. Allegato 8):

**Pervenuto in data 06/12/1990 all'attuale proprietario (esecutato)**

██████████ nato a ████████ il ██████/████/████, per 1/1 di proprietà giusta ATTO DI COMPRAVENDITA del 06/12/1990 Rogante NOTAIO DOTT. Luigi SAVARINO Repertorio n. 7396, Raccolta n. 2055, registrato a Noto il 21/12/1990 al n. 1980 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 05/01/1991 ai nn. 820/696 da Potere dei coniugi ████████████████████, nato a ████████ il ██████/████/████ e ████████████████████, nata a ████████ il ██████/████/████.



### 3.5 PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Dal Certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 6) si rileva che il lotto di terreno (immobile a1) e il fabbricato insistente (immobile a2) costituenti il lotto di vendita A ricadono in zona agricola normale "E " di P.R.G. ovvero zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale, in queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra. In particolare si applicano per tali zone i seguenti indici e parametri:

- a) *Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq)*
  - abitazioni 0,01 mq/mq;
  - attrezzature 0,05 mq/mq
- b) *Indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni (mc/mq): 0,03 mc/mq*
- c) *Altezza massima 7,50 m, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;*
- d) *Distanza minima dai confini 10,00 m.*

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, risulta che in data 27/05/1992, il Comune di Pachino ha rilasciato **Concessione Edilizia N.71/92, alla ditta Scivoletto Angelo (esecutato), per "la costruzione di un deposito per attrezzature agricole sul fondo agricolo al Catasto Terreni al foglio 22, P.lla 52"** (oggi P.lle 1574 e 1248). Dal confronto tra gli elaborati grafici del progetto approvato con Concessione Edilizia N.71/92 e lo stato attuale dei luoghi **si riscontra che il**



**deposito attrezzi autorizzato è stato abusivamente trasformato in abitazione e che quanto realizzato risulta totalmente difforme da quanto autorizzato.**

In particolare le difformità riscontrate nel fabbricato rispetto al progetto approvato consistono in:

- Variazione della destinazione d'uso dell'immobile da deposito per attrezzature agricole ad abitazione;
- Realizzazione di tramezzature e diversa distribuzione dello spazio interno;
- Modifica dell'altezza interna dell'immobile pari a m 3,00 anziché a m 3,50;
- Modifica dei prospetti esterni dell'edificio;
- Realizzazione di veranda coperta sui fronti ovest e sud;
- Realizzazione sul fronte nord di scala esterna di accesso alla terrazza.

Si evidenzia inoltre che a seguito della Concessione Edilizia N.71/92, **non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico di Pachino alcun Certificato di Agibilità** per il deposito concesso, né risulta alcuna comunicazione di fine lavori (Cfr. Allegato 6).

Non risultano altri atti Autorizzativi e/o Concessioni edilizie rilasciate per il fabbricato oggi ad uso abitativo, né per la realizzazione dei depositi attrezzi e macchinari (a nord) e concimi (ad est) oggi presenti nel fondo agricolo.

In base a quanto sopra si determina che **il fabbricato ad uso abitativo e i depositi a servizio del fondo insistenti sullo stesso NON RISULTANO REGOLARI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO.**



**In merito alla SANABILITA' delle opere e delle costruzioni abusivamente realizzate**, viste le norme Tecniche di Attuazione del P.R.G e gli indici di zona, eseguiti i rilievi e gli accertamenti necessari si determina:

- che **i depositi realizzati sulla p.lla 1574 non risultano sanabili** in quanto costruiti a meno di 10 metri dal confine come prescritto dalle N.T.A. per la zona E del Piano regolatore del Comune di Pachino **e pertanto gli stessi andranno demoliti.** Ancora in merito si evidenzia che, vista la capacità edificatoria del lotto di terreno e la superficie del costruito oggi insistente sul terreno, è possibile realizzare ulteriori costruzioni a servizio del fondo ma che le stesse dovranno osservare quanto prescritto per la zona E in esame.

- **in merito alle difformità riscontrate nel fabbricato oggi ad uso abitativo** (immobile a2) **si ritiene che le stesse possano essere tutte mantenute e sanate ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 s.m.i. ad eccezione del mantenimento dell'attuale destinazione d'uso abitativa per la totalità della superficie dello stesso.**

Infatti il "cambio di destinazione d'uso" abusivamente realizzato da deposito agricolo ad abitazione, considerato che la superficie coperta del fabbricato supera di gran lunga l'indice di zona prescritto per le abitazioni (0,01 mq/mq), non risulta, qualora venisse presentata domanda di sanatoria ai sensi dell' art. 36 D.P.R. 380/01 s.m.i., conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che ad oggi (*c.d. necessario accertamento della doppia conformità prescritto*). Ancora in merito all'attuale destinazione d'uso abitativa dell'immobile in questione va significato che, qualora l'acquirente ne abbia reale





interesse, si potrebbe prefigurare la possibilità, in seno ad un più ampio progetto in sanatoria, di procedere al frazionamento dell'immobile in due distinte unità, una con destinazione a deposito agricolo e l'altra con destinazione ad abitazione, e richiedere il mantenimento in sanatoria della destinazione abitativa solo per una quota di superficie non eccedente l'indice dello 0,01 mq/mq della superficie del terreno (mq 6.528,00) ovvero pari a circa 65,00 mq lordi di residenziale.

**In merito alle modifiche interne, di prospetto e simili** apportate al progetto approvato per la realizzazione del deposito di cui alla Conc. Ed. n.71/92 nulla osta alla sanabilità delle stesse ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 s.m.i.

Nella presente relazione di stima ai fini della sanabilità del fabbricato si prevede l'ipotesi in cui non venga mantenuta una porzione dello stesso ad uso abitativo; sarà dunque necessario procedere alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino di **Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 s.m.i.** corredata degli elaborati grafici riportanti lo stato attuale dell'immobile a2 privo delle destinazioni abitative dei singoli vani oltre che di tutta la documentazione necessaria richiesta dall'Ufficio Tecnico comunale. A seguito di sanatoria, si procederà alla redazione e presentazione di nuovo modello Docfa riportante l'attuale stato di fatto del fabbricato con destinazione deposito.

A seguito del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria sarà poi necessario procedere a richiedere il Certificato di Agibilità per l'immobile a2) destinato a deposito ed oggetto di sanatoria anche sostituibile, ai sensi della L.R. 14/2014, dall'Attestazione di Agibilità resa dal tecnico abilitato/direttore dei lavori.



Si evidenzia inoltre che le serre, ai sensi dell'art.6 della L.R. 37/85, rientrano tra le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.

In merito al **pozzo artesiano** presente sul lotto di terreno, dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, si riscontra che lo stesso è **regolarmente denunciato e munito di Concessione e consenso all'uso n.21/86** (portata del pozzo di 1,47 l/s) **rilasciata dal Genio Civile di Siracusa al sig. Scivoletto Angelo.**

Da quanto sopra descritto si determinano le **spese occorrenti per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio:**

- *Spese per pratiche catastali: variazione della coltura della p.lla 1574, n. 1 docfa per l'immobile a2* € 100,00
- *Spese di demolizione dei depositi a nord ed est (mc 140,00) incluse le spese di trasporto e conferimento a discarica* € 1.700,00
- *Spese per richiesta e rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria per l'immobile a2 ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 ss.mm.ii forfettariamente calcolati* € 1.500,00
- *Spese per verifica e successivo rilascio di certificazione di conformità degli impianti elettrici, di messa a terra, impianti idrici e sanitari* € 2.000,00
- *Spese tecniche forfettariamente calcolate esclusa cassa e iva per:*  
 Progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 ss.mm.ii (ex art. 13 L. 47/85), Certificati di Idoneità Sismica, Attestazione di Agibilità resa dal Tecnico, Pratiche catastali € 4.000,00

**Sommano le spese per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio.....€ 9.300,00**



Alle spese suddette andranno aggiunti i **costi per lo smaltimento del serbatoio e della canna fumaria in amianto** insistente sulla terrazza del fabbricato a2 da cui:

- **Spese di smaltimento n.1 serbatoio in amianto e canna fumaria € 1.000,00**

### **3.6 Descrizione analitica degli immobili del lotto A**

#### **3.6.1 Immobile a1**

Il terreno è adibito in gran parte alla produzione agricola in serra ed in parte all'uso abitativo dell'esecutato e della sua famiglia; parte del terreno (zona ovest) è infatti occupato dal fabbricato ad uso abitativo e dal giardino ad uso ornamentale. In particolare il fondo agricolo si sviluppa longitudinalmente lungo l'asse est-ovest, ha forma trapezoidale, giacitura leggermente inclinata verso est e risulta recintato su tutti e quattro i lati. All'interno del fondo sono presenti n.4 serre, i due depositi abusivamente realizzati, due tettoie a servizio del fondo agricolo, un piazzale, due zone a verde non produttive e stradella interna.

Allo stato del sopralluogo il terreno risulta suddiviso in due aree da una recinzione metallica; l'area ad est di circa 4.500,00 mq è adibita alla coltivazione in serra di ortaggi, l'area ad ovest, come si evince dalla foto aerea, su cui insiste anche l'abitazione (immobile a2), è occupata dal deposito a servizio del fondo, da una struttura precaria in legno in prossimità del pozzo artesiano, dalla stradella di accesso, da un piazzale e da due spazi con sistemazione a giardino posti a nord e sud della



stradella di accesso; questi ultimi piantumati rispettivamente con essenze di tipo ornamentale e con alberi da frutto.

Il fondo è dotato di un pozzo di tipo artesiano situato all'interno della proprietà regolarmente denunciato e munito di concessione e consenso all'uso con portata di 1,47 l/s.

La parte destinata alla coltivazione (area est) ha un'estensione di circa 4.500,00 mq di cui circa mq 3.800,00 occupati dalle serre. Le quattro serre, delle dimensioni di circa m 40,00 x 22,50 ciascuna, sono del tipo a tre navate con struttura in tubolari di acciaio zincato di sezione 60 mm e coperture in teli in polietilene film 12 mesi. Tutte le serre sono dotate di impianto di irrigazione con manicotto. Allo stato del sopralluogo sono presenti coltivazioni di pomodorini e peperoni. Il fondo agricolo è dotato di sistema di video sorveglianza.

In relazione ai depositi abusivamente realizzati si descrive quanto segue:

- **deposito in prossimità del confine nord (da demolire):** ricade all'interno della P.lla 1574 ed è posto in prossimità del confine nord del fondo all'interno del piazzale tra il fabbricato adibito ad abitazione e le serre. Occupa una superficie lorda coperta di circa 40,00 mq ed altezza interna variabile tra 2,80 m e 2,50 m. E' costituito da un unico grande vano adibito a deposito per attrezzature, macchinari e come box auto. La struttura è di tipo mista in legno e pali di calcestruzzo infissi su un basamento in calcestruzzo di cemento armato rialzato di circa 30 cm rispetto al piano di campagna; le chiusure laterali e la copertura a doppia falda sono realizzate con pannelli del tipo ad



onduline; il pavimento in battuto di calcestruzzo. E' dotato di impianto elettrico fuori traccia. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

- **deposito in prossimità del confine est (da demolire):** ricade anch'esso all'interno della P.lla 1574 ed è posto all'interno dell'area su cui insistono le serre. Occupa una superficie lorda coperta di circa 4,00 mq ed altezza media di circa m 2,00. E' costituito da un piccolo vano adibito a deposito per la conservazione dei concimi e simili. Ha struttura in muratura con blocchi in laterizio e copertura a falda realizzata con pannelli del tipo ad onduline su struttura lignea; i prospetti interni ed esterni sono intonacati al grezzo, il pavimento è in battuto di calcestruzzo. L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Non si ritiene rilevante aggiungere alcuna descrizione ulteriore per le tettoie in legno.

### 3.6.2 Immobile a2

Il cespite in esame, come già evidenziato, è ad oggi adibito abusivamente ad abitazione; seppur tale destinazione non passibile di sanatoria per le motivazioni già espresse, si procede comunque ad una descrizione dello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo con riferimento all'attuale destinazione d'uso.

L'abitazione è posta su un unico livello fuori terra ed occupa una superficie lorda residenziale di mq 142,25, la superficie netta residenziale è di circa mq 122,00, l'altezza interna di m 3,00.

Si accede all'abitazione dal fronte ovest attraverso la veranda coperta che delimita i fronti ovest e sud del fabbricato. L'abitazione all'interno è costituita da un



soggiorno-cucina di circa 40,00 mq con caminetto a legna; dalla cucina si accede a due vani di servizio destinati uno a lavanderia (mq 8,21) l'altro come locale caldaia (mq 2,67). Dalla zona giorno, attraverso un corridoio di distribuzione ad L (mq 10,00) si accede alle tre camere da letto (mq 16,00, mq 11,80 e mq 17,50), al bagno (mq 5,00) e ad altri due vani destinati a ripostiglio uno di mq 3,10, l'altro di mq 6,94; quest'ultimo indicato quale secondo bagno nella planimetria catastale.

Le superfici verticali risultano intonacate e pitturate, nella maggior parte dei vani rifinite a stucco tipo veneziano; le pavimentazioni in ceramica, le porte interne del tipo tamburato in legno laccato. Gli infissi esterni sono in alluminio con ante e doppi vetri all'interno e persiane esterne con lamelle orientabili, anch'esse in alluminio, all'esterno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Il bagno è dotato di tutti i pezzi d'uso, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Completano l'abitazione la veranda esterna coperta della superficie lorda di mq 46,28 e la terrazza di copertura della superficie lorda di mq 142,25.

La veranda ha struttura in calcestruzzo di cemento armato e copertura a falda inclinata e tegole in laterizio, pavimentazione in lastre di gres.

La terrazza è accessibile mediante una scala esterna curvilinea perfettamente rifinita, il piano di calpestio è costituito da guaina impermeabilizzante. Sulla terrazza sono presenti due pannelli solari con boiler di accumulo oltre che un serbatoio di accumulo di acqua e la canna fumaria del camino, questi ultimi entrambi in Eternit.

I prospetti esterni risultano perfettamente intonacati e pitturati, le bucatore esterne presentano cornici in pietra da taglio.



Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia nonché di impianto TV satellitare con antenne installate in terrazza; la produzione d'acqua calda sanitaria è affidata ad un impianto a collettori solari costituito da due pannelli solari e boiler di accumulo collegati alla caldaia. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento; nel soggiorno e nel corridoio sono installati due climatizzatori a pompa di calore del tipo a split con unità esterne.

L'immobile non risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale in quanto la stessa non serve la zona in esame; lo smaltimento dei reflui avviene tramite fossa Imhoff.

L'impianto idrico ed elettrico risultano funzionanti e di recente realizzazione secondo quanto riscontrato sui luoghi e secondo quanto dichiarato dallo stesso esecutato in sede di sopralluogo ciò nonostante non risultano depositate in atti del Comune le certificazioni di conformità degli impianti idrico ed elettrico ai sensi della L. 37/08 (ex L. 46/90). Per quanto attiene al rispetto della normativa in materia di risparmio energetico L. 192/05 (ex L.10/91) non risulta essere presente alcun progetto per l'immobile in esame né tanto meno dispone di Attestazione di Prestazione Energetica essendo abusivamente destinato ad abitazione.

Dal punto di vista manutentivo, l'immobile, come si evince dalle foto, si presenta in perfetto stato di conservazione. Non si evidenziano particolari degradi o alterazioni se non classici fenomeni di umidità da condensa su alcuni dei soffitti dell'abitazione probabilmente di inadeguato strato di coibentazione termica in copertura.



## PARTE QUARTA | Stima del valore di mercato del Lotto A

### 4.1 METODI E CRITERI DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del lotto A), considerato che trattasi di terreno agricolo e di un fabbricato con destinazione d'uso a deposito ed oggi abusivamente adibito ed accatastato come abitazione si procederà applicando l'unico metodo di stima oggettivamente affidabile per il caso in esame ovvero il procedimento di stima sintetico comparativo basato sull'applicazione del *criterio per comparazione* con prezzi di mercato riferiti alla libera contrattazione di terreni agricoli e di fabbricati ad uso deposito connessi ai fondi agricoli, con caratteristiche simili ed inseriti nello stesso mercato dei beni da stimare e nello stesso periodo temporale della stima.

Per la corretta applicazione del metodo di stima suddetto è stato necessario acquisire ed elaborare per i due immobili:

- dati metrici degli immobili oggetto di stima;
- dati relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi: coltura prevalente e marchi qualificanti la produzione, fertilità, giacitura, esposizione, clima, ubicazione, accesso, forma, ampiezza, conduzione, tipologia, stato di manutenzione e conservazione, presenza di pozzi per l'irrigazione, stato di possesso ed eventuali servitù attive;





- dati economici e finanziari: prezzi di vendita di immobili simili nel medesimo mercato immobiliare, attuale andamento del mercato dei terreni agricoli e dei fabbricati a servizio dei fondi.

In ausilio alla stima si è consultato il valore agricolo medio della regione agraria di appartenenza ed il valore relativo alla coltura in oggetto riportato nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Provincia di Siracusa, rilevazione 2013" dell'Osservatorio dei valori agricoli Ed. Exeo Edizioni 2014; il valore al nuovo di serre desunto dal Prezzario regionale per opere e/o interventi nelle aziende agricole e nel settore forestale anno 2015.

Nella stima non si terrà conto né dei due depositi a servizio del fondo in quanto ne dovrà essere prevista la demolizione né delle tettoie in legno in quanto sprovviste di autonoma capacità reddituale.

## 4.2 STIMA DEL LOTTO DI VENDITA A

### 4.2.1 Immobile a1 - Terreno agricolo

Tenuto conto quindi delle buone caratteristiche e condizioni del terreno relative alla buona fertilità, alla giacitura leggermente inclinata e forma regolare, l'eccellente ubicazione, la dimensione di piccolo appezzamento, la vicinanza al centro abitato di Pachino, la presenza delle serre, del pozzo artesiano sebbene di scarsa portata e del fabbricato, dell'attuale crisi del mercato immobiliare anche nel caso di terreni agricoli si è ritenuto applicare al terreno il valore di €/mq 3,50.



A tale valore va aggiunto quello delle serre alle quali in considerazione della loro vetustà (circa 10 anni), del buono stato manutentivo e delle caratteristiche rilevate si è ritenuto di poter applicare il valore di €/mq 9,00.

Pertanto dai valori unitari al mq sopra determinati si perviene alla seguente stima dell'immobile a1) : **Terreno mq 6.528.00 x €/mq 3.50 = € 22.848.00 + Serre mq 3.800.00 x €/mq 9.00 = € 34.200.00 = € 57.048.00**

#### 4.2.2 · Immobile a2 - Fabbricato da ri-destinare a deposito

Per quanto riguarda il fabbricato nella presente stima si considererà la sola destinazione a **deposito connesso ai fini agricoli**; dalle indagini eseguite, considerato lo stato di manutenzione dello stesso e le caratteristiche intrinseche, si è ritenuto di poter applicare allo stesso il **valore unitario € 350,00 per mq di superficie commerciale**.

Per il calcolo della superficie commerciale si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98 ovvero la superficie commerciale del deposito è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente ponderate. Da cui avremo:

- a) Superficie principale = superficie dei vani principali ed accessori diretti misurata al lordo delle murature esterne pari a mq 142,25
- b) Pertinenze esclusive di ornamento, come nel caso in esame il terrazzo di mq 127,31, la cui superficie è computata nella misura del 10%;



c) Pertinenze esclusive, come nel caso in esame la veranda coperta di mq 46,30, che può essere destinata al confezionamento dei prodotti agricoli, la cui superficie viene computata nella misura del 50% in quanto comunicante con i locali di cui alla precedente lettera a).

Da quanto sopra la superficie commerciale è data da:  $\text{mq } 142,25 + (127,31 * 0,10) + (0,50 * 46,30) = \text{mq } 142,25 + 23,15 + 23,15 = \text{mq } 188,55$ ; pertanto avremo:

**Valore di mercato del deposito = mq 178,13 x €/mq 350,00 = € 62.345,50.**

#### **4.2.3 Valore di mercato e valore finale del lotto A**

Dai valori di mercato stimati ai paragrafi 4.2.1 e 4.2.2 si perviene alla stima del più probabile valore di mercato del lotto A ottenuto dalla somma del valore stimato per l'immobile a1 e di quello per l'immobile a2 pari; ovvero:

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A = € 57.048,00 + € 62.345,50 = € 119.393,50.**

**Al valore di mercato sopra stimato applichiamo una riduzione forfettaria del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali ( 10%) e per assenza di garanzia per vizi occulti (5%); ovvero:**

$\text{€ } 119.393,50 \times 15\% = \text{RIDUZIONE DA APPLICARE € } 17.909,02$ ; da cui il valore del lotto A bene ridotto è pari a:  $\text{€ } 119.393,50 - \text{€ } 17.909,00 = \text{€ } 101.484,50$  da cui arrotondando:

**IL VALORE FINALE DEL LOTTO A al netto della riduzione del 15% è pari a € 101.484,00.**



#### **4.3 VALORE FINALE DEL LOTTA A AL NETTO DELLE DECURTAZIONI SECONDO TRE IPOTESI**

Al valore finale, al netto della riduzione del 15% sopra descritta, applichiamo una ulteriore decurtazione per:

- spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale e similari così come determinati al paragrafo 3.5 pari a € 9.300,00
- spese per la rimozione e bonifica da materiale eternit presente nel fondo al paragrafo 3.5 pari a € 1.000,00

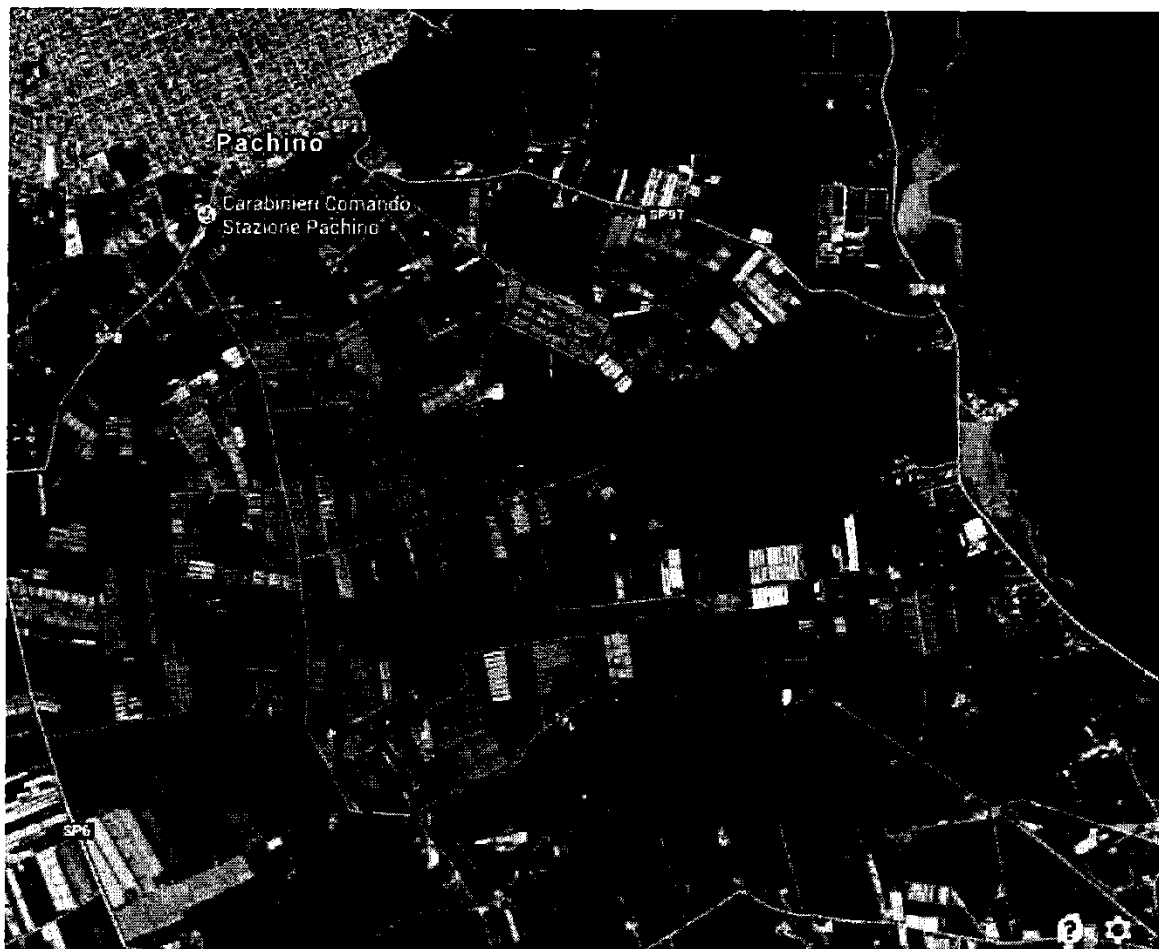
**Si determinano così le seguenti tre ipotesi:**

- 1. Valore finale del bene nel caso in cui tutti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale e similari nonché per la bonifica da materiale eternit siano ASSUNTI DALLA PROCEDURA pari a € 101.484,00 - € (9.300,00 + 1.000,00) = € 91.184,00;**
- 2. Valore finale del bene nel caso in cui solo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale siano ASSUNTI DALLA PROCEDURA pari a € 101.484,00 - € 9.300,00 = € 92.184,00**
- 3. Valore finale del bene nel caso in cui tutti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la bonifica da materiale eternit siano LASCIATI INTERAMENTE ALL'ACQUIRENTE pari a € 101.484,00.**



## PARTE QUINTA | LOTTO B\_RISPOSTE AI QUESITI

### 5.1 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO B



Il lotto di vendita B è sito nel Comune di Pachino, in C.da Saiazza, a circa 10 Km, in direzione sud, dal centro della città. E' costituito da due immobili catastalmente individuati ovvero un terreno agricolo utilizzato ai fini produttivi con entrostante costruzione abusivamente realizzata ed adibita a deposito attrezzi di servizio al fondo

Pag. 37 di 70

**)Studio DAGG( architettura & interiors**

Dott. Arch. Giusy Genovesi

P.zza Pancali, 9 - Siracusa tel. 0931 449240 - fax. 0931 1847594

PEC: arch.giusygenovesi@archiworldpec.it



stesso (foglio 30, p.lla 141 ) ed un fabbricato rurale anch'esso insistente sul terreno agricolo sopra individuato (foglio 30, p.lla 599).

Al lotto si giunge dal centro di Pachino attraverso la via Annibale Giardina, lungo la Strada Provinciale N.8 e voltando a sinistra percorrendo la strada Pozzilli; dopo circa 9 Km voltando a sinistra su una strada asfaltata si giunge in Località Saiazza, a 100 metri sulla destra si giunge al fondo agricolo posto lungo la strada comunale.

Ai fini della esatta individuazione del lotto di vendita B si riportano le coordinate GPS (GD): Latitudine 36.692491 | Longitudine: 15.097639.

In particolare si individuano:

**Immobile b1** - Stacco di terreno agricolo coltivato ad ortaggi in serra (oggi per il 90% in rovina a seguito della c.d. Gelata di Capodanno 2015), individuato al Catasto Terreni del Comune di Pachino al foglio 30, Particella 141, della superficie catastale di 6.773,00 mq. All'interno del terreno insiste un deposito attrezzi e un pozzo artesiano, oltre che il fabbricato rurale indicato nella presente relazione come immobile b2.

**Immobile b2** - Fabbricato rurale insistente sul terreno agricolo sopra individuato, in Catasto Terreni del Comune di Pachino al foglio 30, p.lla 599, della superficie catastale di mq 91,00 oltre la veranda coperta della superficie di mq 21,00.

**Confini, dati catastali e proprietà**

Il lotto B, come sopra individuato, confina a nord con strada comunale ad est, sud ed ovest con le particelle del foglio di mappa 30 del Comune di Pachino ai nn. 1311, 388, 1111, 528, 189.



**Dal punto di vista catastale il terreno e il fabbricato rurale sono individuati al N.C.T. del Comune di Pachino con i dati riportati nella tabella 1 che segue:**

n.	FOGLIO	Particella	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	Reddito
1	30	141	ORTO IRRIGUO /U	67 are, 73 ca	Dominicale € 355,04 Agrario € 127,68
1	30	599	FABBR. RURALE	00 are, 91 ca	

Tabella 2 | Identificazione degli immobili del Lotto B nel Catasto Terreni

Si allegano al riguardo le relative visure catastali e l'estratto del foglio di mappa (Cfr. Allegato 10). Dalla documentazione catastale esaminata si evidenzia:

- **che le particelle componenti il lotto di vendita B risultano in atti del Catasto ancora in testa per la quota di 1/1 di proprietà alla ditta Scivoletto Rosario, genitore dell'esecutato, deceduto; ciò nonostante si è accertato che i suddetti immobili risultano di proprietà dell'esecutato come si evince dalla trascrizione ai RR.II. del 11/11/2013 ai nn. 12644/16521 della successione testata del signor Scivoletto Rosario apertasi in data 18/11/2012 (den. n.630 vol. n. 9990); (Cfr. Allegato 13).**

- **che il fabbricato rurale (immobile b2) non risulta regolare dal punto di vista catastale in quanto lo stesso non risulta ancora accatastato al Catasto fabbricati ai sensi della L.133/94.**

- **che il deposito attrezzi a servizio del fondo non risulta denunciato in Catasto.**

Pertanto ai fini della necessaria regolarità della documentazione catastale sarà necessario procedere a volturare le p.lle 141 e 599 all'attuale proprietario (sulla base



della successione testata trascritta) oltre che denunciare al Catasto Fabbricati il fabbricato rurale (immobile b2) mediante presentazione di nuovo tipo mappale con l'inserimento in mappa del perimetro del fabbricato, inclusa la veranda coperta, e successiva redazione e presentazione di n.1 modello Docfa.

Mentre non si ritiene necessaria la denuncia in Catasto del deposito attrezzi insistente sulla p.lla 141 in quanto di fatto, come in seguito descritto al paragrafo 5.5, lo stesso dovrà essere soggetto a demolizione in quanto abusivamente realizzato e non sanabile.

Il costo per le pratiche catastali inclusa la sanzione applicata dall'Agenzia del Territorio per la denuncia tardiva del fabbricato rurale (immobile b2) e le spese tecniche è valutato in € 3.000,00.





## 5.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI



Foto aerea del Lotto di vendita B – Stacco di terreno agricolo e fabbricato rurale

### Immobile b1

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Pachino, C.da Saiazza, posizionato lungo la strada dell'omonima contrada da cui si accede al fondo, posto a circa 10 Km dal centro cittadino in direzione sud-est. **La superficie catastale del terreno è di mq 6.773,00** (dalle verifiche effettuate tale superficie risulta comprensiva della superficie della veranda coperta (mq 21) dell'immobile b2). **Il terreno risultava per la maggior parte coltivato ad ortaggi in serra** sebbene il raccolto e la quasi



totalità delle serre siano andate distrutte dalla c.d. Gelata di capodanno (01/01/2015). A servizio del fondo sulla stessa particella insiste un deposito attrezzi posto in prossimità del confine nord ed un pozzo artesiano.

### **Immobile b2**

Trattasi di fabbricato rurale destinato alla conduzione del fondo. Il fabbricato è posto in prossimità della strada comunale con cui confina sul lato nord, sul lato sud ed est prospetta sulle serre, sul lato ovest sul confine con altra ditta.

**La costruzione occupa una superficie lorda di 91,00 mq oltre alla veranda coperta di 21,00 mq.** Il fabbricato si sviluppa su un unico livello fuori terra ed ha copertura a terrazza praticabile; a quest'ultima si accede da una scala esterna scoperta posta sul fronte sud.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha struttura portante del tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti esterni in blocchi di tufo e tramezzature interne in laterizio, intonaci interni ed esterni a civile tinteggiati.

### **Il contesto e la zona in cui si inserisce il lotto di vendita B**

Il terreno e il fabbricato rurale sono situati in zona E di P.R.G., zona agricola, fuori dal centro abitato di Pachino. Il contesto è quello tipico della zona agricola di Pachino, ovvero costituito da terreni coltivati ad ortaggi in serra, case sparse e magazzini a servizio dei fondi agricoli. Il lotto è facilmente raggiungibile ed accessibile sia dalla Strada Pozzilli che dalla Strada Provinciale 21 entrambe situate rispettivamente ad ovest ed est della strada di C.da Saiazza.



### 5.3 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale gli immobili del lotto di vendita B), di proprietà dell'esecutato, risultano occupati ed utilizzati dallo stesso ai fini agricoli essendo quest'ultimo produttore e coltivatore diretto. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la sezione distaccata di Noto non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato in capo agli immobili in oggetto.

Si evidenzia peraltro che allo stato odierno risulta ancora attivo per il bene in esame un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - sezione distaccata di Noto in cui però l'esecutato risulta essere locatario del bene, mentre il defunto padre n.q di ex proprietario dell'immobile risulta locatore. Tale contratto con inizio in data 01/01/2010 e scadenza 31/12/2025, sebbene non rilevante ai fini della presente relazione di stima, andrebbe estinto presso l'Agenzia del Territorio di Noto per inesistenza di contratto.

### 5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### 5.4.1 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali

Dalle indagini eseguite presso la conservatoria dei RR.II. (Cfr. Allegato 12) e dalla certificazione notarile si evince che **non sussistono domande giudiziali gravanti sugli immobili del lotto B.**



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Da quanto emerso dalle ispezioni ed accertamenti eseguiti, **non risultano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura gravanti sugli immobili del lotto B.**

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Non vi sono Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

- Altri pesi e limitazioni d'uso

Non risultano altri pesi e limitazioni d'uso dei beni in esame.

#### **5.4.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla certificazione notarile in atti i beni immobili costituenti il lotto in esame risultano gravati dalle seguenti formalità elencate in ordine cronologico e distinte per i singoli immobili (Cfr. Allegato 12):

##### **Immobile b1**

- Iscrizioni

Non risulta alcuna iscrizione

- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 07/07/2014 – Reg. Particolare 7731 Registro Generale 10716, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2196 del



21/05/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **Immobilie b2**

- Iscrizioni

Non risulta alcuna iscrizione.

- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 07/07/2014 – Reg. Particolare 7731 Registro Generale 10716, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2196 del 21/05/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **5.4.3 Altre informazioni per l'acquirente**

- Spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Non vi sono spese condominiali di alcun genere.

- Precedenti proprietari e atti di compravendita nel ventennio

Da quanto emerso dalle Visure Storiche degli immobili pignorati (Cfr. Allegato 10), dalla nota di trascrizione della successione testata del genitore in favore dell'esecutato e dall'atto di compravendita antecedente la successione, riportati all'Allegato 13, oltre che da quanto risultante dalla relazione notarile in atti del creditore, si evidenzia che gli immobili di cui al lotto di vendita B risultano:



Pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/1 di proprietà in virtù di successione testata del signor [REDACTED] che è deceduto apertasi in data [REDACTED] giusta ATTO per CAUSA DI MORTE - Certificato di denunciata successione del 16/10/2013, Ufficio del Registro di Noto Repertorio n. 630/9990/13; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 11/11/2013, Registro Generale n. 16521 - Registro Particolare n.12644 (Cfr. Allegato 13).

Pervenuto in data 16/05/1979 a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], per 1/1 di proprietà giusta ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/05/1979 Rogante NOTAIO DOTT. Giovanni ALI', Repertorio n. 3291 - Raccolta n. 1623, registrato a Noto il 04/06/1979 al n. 1643, Vol. n.303 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 13/06/1979 ai nn. 9791/8311 da Potere di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Cfr. Allegato 13).

## **5.5 PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ.**

Dal Certificato di destinazione urbanistica (Cfr. Allegato 11) si rileva che gli immobili (terreno e fabbricato rurale) del lotto di vendita B ricadono in zona agricola normale "E" di P.R.G. con destinazione ed indici già esplicitati al paragrafo 3.5 della presente relazione.



Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, risulta che **in data 05/12/2000, il Comune di Pachino ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi della L. 47/85) N.71/2000, alla ditta Scivoletto Rosario (precedente proprietario), per la costruzione di un fabbricato rurale (immobile b2) per la conduzione del fondo sull'area agricola al Catasto Terreni al foglio 30, P.lle 141, 525, 528 (oggi fuse, a seguito della costruzione del fabbricato rurale, nella P.la 141).**

Dal confronto tra gli elaborati grafici del progetto approvato con Concessione Edilizia N.71/2000 e lo stato dei luoghi accertato dalla scrivente si evidenzia che **IL FABBRICATO RURALE (immobile b2) risulta conforme a quanto riportato nella C.E. e nell'elaborato progettuale allegato e pertanto si determina che lo stesso RISULTA REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO.**

**Si evidenzia invece che NON RISULTA agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Pachino alcun CERTIFICATO DI AGIBILITA' per il fabbricato in esame.**

**In merito al deposito a servizio del fondo** non risultano invece, presso l'ufficio Tecnico comunale, atti autorizzativi per la realizzazione dello stesso e pertanto si determina che lo stesso **NON RISULTA REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO e NON RISULTA SANABILE** in quanto realizzato in prossimità del confine a meno di 10,00 m dallo stesso.

Si evidenzia inoltre che le serre, ai sensi dell'art.6 della L.R. 37/85, rientrano tra le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.



**In merito al pozzo artesiano** presente sul lotto di terreno, dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, si riscontra che lo stesso seppure è **regolarmente denunciato a nome della ditta Rosario Scivoletto, NON RISULTA REGOLARE** in quanto non munito di regolare Concessione e consenso all'uso (portata del pozzo di 2,53 l/s) rilasciata dal Genio Civile di Siracusa. Pertanto, ai fini della presente è importante evidenziare che occorrerà regolarizzare il pozzo mediante richiesta al Genio Civile di Siracusa di Concessione e consenso all'uso dello stesso. Il costo della pratica di regolarizzazione del pozzo artesiano inclusa la sanzione applicata per mancata concessione e le spese tecniche è valutato in € 1.300,00.

Da quanto sopra descritto si determinano **le spese occorrenti per la regolarizzazione degli immobili a servizio del fondo sotto il profilo urbanistico ed edilizio e per la regolarizzazione del pozzo artesiano :**

- *Spese per pratiche catastali: denuncia di voltura e sanzione applicata, n. 1 tipo mappale, n. 1 docfa, sanzione per ritardata denuncia del fabbricato rurale* € 1.800,00
- *Spese per regolarizzazione del pozzo artesiano: sanzione applicata per mancata concessione, valori bollati e simili* € 300,00
- *Spese per verifica e successivo rilascio di certificazione di conformità degli impianti elettrici, di messa a terra, impianti idrici e sanitari ai fini dell'agibilità* € 1.500,00
- *Spese per la demolizione del deposito non sanabile incluse le spese per il trasporto a rifiuto ed oneri per il conferimento a discarica (mc 70,00)* € 850,00
- *Spese tecniche forfettariamente calcolate esclusa cassa e iva per: Pratiche catastali, Pratica per la richiesta di concessione e consenso all'uso del pozzo artesiano, Relazione*





L.192/05 (ex L. 10/91) e Attestazione di Agibilità resa dal Tecnico, Attestazione di  
Prestazione energetica del fabbricato € 4.500,00

**Sommano le spese per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico-  
 edilizio, catastale e similari.....€ 8.950,00**

Alle spese suddette andranno aggiunti i **costi per lo smaltimento dei materiali e  
 manufatti in amianto** insistenti sul terreno da cui:

- **Spese di smaltimento copertura deposito e n.2 serbatoi in amianto € 2.000,00**

## 5.6 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO B

### 5.6.1 Immobile b1

Il terreno è utilizzato per la coltivazione in serra, ha forma rettangolare e sviluppo longitudinale lungo l'asse nord-ovest/sud-est, ha giacitura regolare leggermente declive verso l'asse sud-est.

Risulta privo di recinzioni sui lati sud ed est, mentre sul lato ovest è chiuso con una rete metallica e paletti in calcestruzzo prefabbricati e sul lato nord è delimitato su strada dal fabbricato rurale (immobile b2) e da una recinzione metallica con varchi di accesso chiusi con tavole di legno.

La parte destinata alla coltivazione in serre aveva un'estensione di circa 4.500 mq. Le serre, ormai prevalentemente danneggiate e inattive hanno struttura in legno di vecchia realizzazione. Risulta ancora in uso solo una serra delle dimensioni di mq 750. Il fondo agricolo è dotato di un pozzo di tipo artesiano situato all'interno della proprietà regolarmente denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ma ancora oggi



privo di Concessione e consenso all'uso; la portata del pozzo è di 2,53 l/s. La parte incolta è localizzata nella zona a nord in prossimità del confine su strada dove sono posti i fabbricati, il pozzo e alcune essenze arboree.

**In merito al deposito abusivamente realizzato e non sanabile** insistente sul terreno in prossimità del confine nord: trattasi di costruzione al rustico realizzata con struttura in muratura con blocchi di tufo non intonacata e copertura a falda unica in pannelli di ondulina per la metà costituiti da materiale eternit; al fabbricato sul fronte sud è appoggiata una struttura precaria tipo tettoia; **la superficie lorda è pari a mq 25,00**, l'altezza del fabbricato varia da 3,00 a 2,50 m. Le condizioni manutentive sono scadenti.

Si evidenzia inoltre la presenza di due serbatoi in disuso in materiale Eternit.

#### 5.6.1 Immobile b2

Il fabbricato rurale ricade all'interno della P.lla 141 ed è adibito a fabbricato a servizio del fondo come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria N.71/200. E' composto da un ingresso con cucina, due camere, un bagno completo di tutti i pezzi d'uso e un magazzino/garage con un ampio varco di accesso direttamente su strada per il carico e scarico dei prodotti agricoli; completano il cespite la veranda esterna coperta e la terrazza soprastante (Cfr. planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria riportata all'Allegato 11). Come già evidenziato occupa una superficie lorda di mq 91,00, la veranda coperta di mq 21,00, l'altezza interna è di m 3,00. Le rifiniture interne sono costituite da intonaco rifinito a civile, il pavimento è in ceramica, gli infissi esterni in alluminio del tipo monoblocco e serrande in pvc ad eccezione del varco di accesso al



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

magazzino chiuso con saracinesca cieca scorrevole, gli infissi interni del tipo in legno tamburato. Per quanto attiene gli impianti il fabbricato è dotato di l'impianto elettrico e televisivo sottotraccia; il fabbricato è dotato di un forno a legna posto nel vano adibito a magazzino/garage e canna fumaria. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico collegato ad un serbatoio in polietilene anch'esso posizionato in terrazza; è presente un climatizzatore del tipo a split con unità esterna posizionata sulla terrazza. All'esterno i prospetti del fabbricato sono perfettamente intonacati e pitturati, la veranda coperta ha pavimentazione in battuto di cemento, la scala in calcestruzzo di cemento armato ha gradini rivestiti in piastrelle di ceramica, la terrazza è pavimentata con mattoni in graniglia.



## PARTE SESTA | Stima del valore di mercato del Lotto B

### 6.1 METODI E CRITERI DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del lotto B, considerato che trattasi di terreno agricolo (immobile b1) e di fabbricato rurale che sebbene a servizio del fondo può essere utilizzato ai fini abitativi, si è proceduto applicando due distinti metodi di stima.

**Nel caso del terreno agricolo**, come per il lotto A si è utilizzato un unico metodo di stima ovvero il procedimento di stima sintetico comparativo basato sull'applicazione del *criterio per comparazione* con prezzi di mercato riferiti alla libera contrattazione di terreni agricoli con caratteristiche similari ed inseriti nello stesso mercato del bene da stimare nello stesso periodo temporale della stima.

**Nel caso del fabbricato** (immobile b2), considerato l'uso abitativo e di servizio al fondo e conseguentemente l'autonoma capacità di produrre reddito anche mediante locazione pure ai fini turistici, vista la particolare vicinanza al mare (Marzamemi e Portopalo di Capo Passero), si è proceduto ad applicare due metodi di stima differenti e mediane poi i valori ottenuti. Il primo metodo è quello comparativo diretto, si basa sull'applicazione del *criterio per comparazione* come sopra definito; mentre per il secondo metodo, indiretto o analitico, si è scelto di applicare il *criterio per capitalizzazione del reddito* consistente invece nell'ottenimento del valore del bene mediante la determinazione del reddito netto annuo prodotto dal bene in caso di locazione diviso il saggio di capitalizzazione.



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Per la corretta applicazione dei metodi di stima su indicati per gli immobili in oggetto è stato necessario acquisire ed elaborare:

- dati metrici degli immobili oggetto di stima, nel caso del fabbricato il calcolo della superficie commerciale;
- dati relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi: coltura prevalente e marchi qualificanti la produzione, fertilità, giacitura, esposizione, clima, ubicazione, accesso, forma, ampiezza, conduzione, stato di manutenzione e conservazione, presenza di pozzi per l'irrigazione, stato di possesso ed eventuali servitù attive;
- dati economici e finanziari: prezzi di vendita/locazione di immobili simili (terreni, serre e fabbricati a servizio dei fondi) nel medesimo mercato immobiliare, attuale andamento del mercato dei terreni agricoli e degli immobili abitativi, imposizione fiscale, spese di manutenzione.

In ausilio alla stima del terreno sono stati consultati: il valore agricolo medio della regione agraria di appartenenza, il valore relativo alla coltura in oggetto riportato nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Provincia di Siracusa, rilevazione 2013" dell'Osservatorio dei valori agricoli Ed. Exeo Edizioni 2014, il valore al nuovo di serre desunto dal Prezzario regionale per opere e/o interventi nelle aziende agricole e nel settore forestale anno 2015.

Nel caso del fabbricato le indagini di mercato svolte sono state finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e prezzi di offerta di beni con le stesse destinazioni d'uso e tipologia dei beni oggetto di stima, con caratteristiche simili a quelli da stimare



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

e situati nella stessa zona, la C.da Saiazza, e nelle zone limitrofe con caratteri simili, in cui la scrivente ha individuato diversi immobili sia nuovi che usati in vendita.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca o pubblicati su riviste di settore;
- fonti dirette, costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare di Pachino e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima.

Le principali fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- Rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 ORE n.965/2014 del dicembre 2014;
- Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa;
- Il borsino immobiliare.

Le fonti dirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Agenzie immobiliari anche a mezzo di annunci su siti web specializzati;
- Bollettino aste giudiziarie.

Le indagini hanno inoltre riguardato l'andamento generale del mercato immobiliare attraverso l'analisi di letteratura specializzata quale: il Sole 24 ORE, Finanza e Investimenti, I Rapporti trimestrali e il Rapporto Immobiliare pubblicati dall'OMI per l'anno 2014. Si precisa che le stime che seguono non hanno tenuto conto del deposito insistente sul terreno in quanto ne dovrà essere prevista la demolizione.



## 6.2 STIMA DEL LOTTO DI VENDITA B

### 6.2.1 Immobile b1

Tenuto conto delle buone caratteristiche e condizioni del terreno relative alla buona fertilità, della presenza del pozzo, della giacitura pressoché pianeggiante e forma regolare, dell'ubicazione, della dimensione di piccolo appezzamento e della presenza del fabbricato, dell'attuale crisi del mercato immobiliare anche nel caso di terreni agricoli, si è ritenuto applicare al terreno il valore di €/mq 3,50. Tale valore ha tenuto in debito conto l'onere dello smantellamento e bonifica del terreno occupato dalle serre oramai inutilizzabili e la presenza del fabbricato rurale a servizio del fondo. Alla serra in legno ancora in uso è stato attribuito il valore di €/mq 3,00.

Da quanto sopra si procede alla stima:

**Superficie complessiva dell'immobile b1 pari a mq 6.752,00 (dedotta la superficie della veranda coperta del fabbricato rurale mq 21,00) x €/mq 3,50 = € 23.632,00 + Serra in legno mq 750,00 x €/mq 3,00 = € 2.250,00 da cui:**

**IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO (immobile b1) E' PARI A € 25.882,00**

### 6.2.2 Immobile b2

Per la corretta applicazione dei metodi di stima suddetti, nel caso del fabbricato è necessario calcolare la superficie commerciale dello stesso che **viene calcolata quale somma**, arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto, della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, **e della superficie omogeneizzata delle**



**pertinenze di uso esclusivo**, queste ultime costituite dalle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, depositi,..) e dalle verande/portici/tettoie.

Per il **calcolo della superficie commerciale** si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98 ovvero la superficie commerciale del fabbricato abitativo con annesso deposito è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente ponderate. Da cui avremo:

a) Superficie principale (fabbricato rurale) = superficie dei vani principali ed accessori diretti misurata al lordo delle murature esterne pari a mq 50,40;

b) Pertinenze esclusive di ornamento come nel caso in esame il terrazzo di mq 112,00, la cui superficie è computata nella misura del 10%;

c) Pertinenze esclusive come nel caso in esame la veranda coperta di mq 21,00 e il deposito di mq 40,60 le cui superfici vengono computate nella misura del 50% in quanto comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Da quanto sopra si determina **la superficie commerciale del fabbricato rurale data da:**  $\text{mq } 50,40 + (0,10 * 112,00) + (21,00 * 0,50) + (40,60 * 0,50) = \text{mq } 50,40 + 11,20 + 10,50 + 20,30 = \text{mq } 92,40$ .

Il valore di mercato del bene viene calcolato applicando il criterio sintetico comparativo consistente nel rapportare i valori medi di mercato, riferiti alla zona in esame, nella fattispecie la microzona della C.da Saiazza e delle zone limitrofe del Comune di Pachino (SR) in cui gli immobili ricadono, ad un parametro tecnico dell'immobile





oggetto di stima. Si adotta quale parametro tecnico di riferimento il valore unitario per mq di superficie commerciale come sopra calcolata.

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari di Pachino, dagli annunci immobiliari pubblicati sui siti Internet specializzati, dall'analisi dei valori OMI e dalle stime del Borsino Immobiliare si è pervenuti ad attribuire al bene oggetto di stima, considerate le caratteristiche intrinseche dello stesso, un valore di mercato di vendita pari a €/mq 400,00 di superficie commerciale. Per quanto riguarda il canone locativo, dalle indagini è emerso che l'attuale prezzo di affitto per un bene simile è di circa €/mese 200,00, mentre il canone ai fini turistici è determinato in €/settimana 300,00.

Da quanto sopra si procede alla stima secondo i due differenti metodi:

**- STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO  
COMPARATIVO:**

**Valore del fabbricato rurale: mq 92,40 x €/mq 400,00 = € 36.960,00**

**- STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO ANALITICO PER  
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il criterio per capitalizzazione del reddito stima la redditività del bene in esame. Tale criterio consiste nell'ottenere il valore del bene rapportando il reddito netto annuo prodotto dal bene in caso di locazione diviso un saggio di capitalizzazione opportunamente scelto.



In pratica dal reddito lordo, mensile o annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi assunti dalle fonti applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie mensili o annue a carico della proprietà calcolate in percentuali variabili in funzione di valutazioni e giudizi peritali sullo specifico bene e del periodo di riferimento della stima. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento e assicurazioni), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari etc.; i principali manuali di estimo riportano valori percentuali di spese variabili tra il 20% e il 40%. Nel caso in esame, trattandosi di una piccola casa in zona rurale con necessità di costanti interventi manutentivi per la conservazione del bene, nonché l'esigua domanda sul mercato immobiliare locativo di Pachino di un simile bene, si ritiene congruo applicare una detrazione per le spese come sopra individuate pari al 35% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione (Ic), anch'esso in percentuale e variabile, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Per gli immobili residenziali il saggio di capitalizzazione è attualmente variabile tra il 3% e 4,5%.; valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.; valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura ecc.



Visto quanto relazionato in merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame; considerate: da un lato, la crisi del mercato immobiliare e dall'altro la possibilità di una buona domanda di mercato legata agli affitti stagionali del bene che dista pochi chilometri dalle rinomate spiagge di Portopalo e Marzamemi si è scelto di eseguire due ipotesi di stima, ovvero considerando di affittare il bene per lunghi periodi a carattere residenziale e considerando di affittare il bene per brevi periodi a carattere turistico stagionale.

**1) Affitto per lunghi periodi a carattere residenziale:**

Come determinato si indica il valore locativo di € 200,00 mensili, da cui:

- Reddito Lordo annuo prodotto dal bene in esame: €/mese 200,00 x 12 mesi = €/anno 2.400,00;

dalla potenziale rendita lorda, espressa dal canone di affitto annuo passiamo alla rendita netta applicando una detrazione di circa il 35% da cui:

- Reddito netto annuo è dato da € 2.400,00 x 0,65 = € 1.560,00;

ottenuto il reddito netto annuo, il valore del bene è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 4,00% annuo da cui:

- Valore del bene = reddito netto annuo pari a € 1.560,00/0,040 = € 39.000,00;

**2) Affitto per brevi periodi a carattere turistico stagionale:**

In questa seconda ipotesi il valore di riferimento per la locazione turistica stagionale per il bene, considerata la zona in esame, è individuabile in circa €/settimana 300,00, si considera la stagione turistica di circa 3 mesi (12 settimane); pertanto avremo:



- Reddito Lordo annuo prodotto dal bene in esame €/settimana 300,00 \* 12 settimane annue = €/anno 3.600,00;

dalla potenziale rendita lorda, espressa dal canone di affitto annuo passiamo alla rendita netta applicando una detrazione di circa il 45% (considerati ulteriori costi legati appunto all'affitto stagionale) da cui:

- Reddito netto annuo è dato da € 3.600,00 x 0,55 = € 1.980,00; ottenuto il reddito netto annuo, il valore del bene è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso medio del 4,00% annuo da cui:

- Valore del bene = reddito netto annuo pari a € 1.980,00/0,040 = € 49.500,00.

Da quanto sopra descritto e determinato:

**Il valore di mercato con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito** sarà dato dalla media dei due valori locativi sopra individuati ai punti 1) e 2) ovvero: = (€ 39.00,00 + € 49.500,00)/2 = **€ 44.250,00.**

Si procede quindi determinare il valore di mercato del bene b2 mediando i valori ottenuti attraverso l'applicazione dei due metodi di stima, ovvero il valore di mercato ottenuto con procedimento sintetico comparativo pari a € 36.960,00 ed il valore di mercato ottenuto con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito pari a € 44.250,00; ovvero:

**IL VALORE DI MERCATO DEL BENE b2 è pari a: € (36.960,00 +44.250,00)/2 = € 40.605,00.**



### 6.2.3 Valore di mercato e valore finale del lotto B

Dai valori di mercato stimati ai paragrafi 6.2.1 e 6.2.2 si perviene alla stima del più probabile valore di mercato del lotto B ottenuto dalla somma del valore stimato per l'immobile b1 e di quello per l'immobile b2; ovvero:

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B = € 25.882.00+ € 40.605.00 = € 66.487.00.**

Al valore di mercato sopra stimato applichiamo una riduzione forfettaria del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali ( 10%) e per assenza di garanzia per vizi occulti (5%); ovvero:

€ 66.487,00 x 15% = RIDUZIONE DA APPLICARE € 9.973,05; da cui il valore del bene ridotto è pari a: € 66.487,00 - € 9.973,05= € 56.513,95 da cui arrotondando:

**IL VALORE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA B al netto della riduzione del 15% E' PARIA € 56.500,00**

### 6.3 VALORE FINALE DEL LOTTO B AL NETTO DELLE DECURTAZIONI SECONDO TRE IPOTESI

Al valore finale, al netto della riduzione del 15% sopra descritta, applichiamo una ulteriore decurtazione per:

- spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale e similari così come determinati nel paragrafo 5.4 pari a € 8.950,00



- spese per la rimozione e bonifica da materiale eternit presente nel fondo che si stima pari a € 2.000,00

**Si determinano così le seguenti tre ipotesi:**

- 1. Valore finale del bene nel caso in cui tutti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale e similari nonché per la bonifica da materiale eternit siano ASSUNTI DALLA PROCEDURA pari a € 56.500,00 - € (8.950,00 + 2.000,00) = € 45.550,00;**
- 2. Valore finale del bene nel caso in cui solo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale siano ASSUNTI DALLA PROCEDURA pari a € 56.500,00 - € 8.950,00 = € 47.550,00**
- 3. Valore finale del bene nel caso in cui tutti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la bonifica da materiale eternit siano LASCIATI INTERAMENTE ALL'ACQUIRENTE pari a € 56.500,00.**



## PARTE SETTIMA | IMMOBILE C

### 7.1 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO C

Il lotto C è costituito dalla P.lla 1248 del foglio 22 del Comune di Pachino. Come già significato tale particella pur essendo catastalmente in testa all'esecutato di fatto oggi non rientra nel possesso dello stesso in quanto espropriata in data antecedente al pignoramento di che trattasi da parte del Comune di Pachino, giusta Ordinanza Sindacale n.95 del 04/09/1989 e conseguente verbale di immissione in possesso e di consistenza del 28/09/1989. Oggi la P.lla 1248 della superficie catastale di 113 mq è occupata da un canale di scolo di acque meteoriche comunale che corre lungo la strada comunale denominata Pozzilli sul lato della carreggiata in direzione Pachino con cui confina ad ovest; mentre sul lato est confina con la p.lla 1574 oggetto di pignoramento.

In merito va evidenziato che nonostante l'esproprio, eseguito su porzione della particella 52 (da cui a seguito di frazionamento del 1998 è stata generata la particella 1248), la stessa risulta ancora in atti del catasto in testa alla ditta Scivoletto Angelo (esecutato) e che il suddetto esproprio non risulta ancora oggi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. né a nome del soggetto espropriato alla data del 1989 (Scivoletto Salvatore ex proprietario) né tanto meno sugli immobili oggetto del presente procedimento (si vedano in tal senso le visure ipotecarie riportate agli allegati 7 e 16), non essendo ancora ad oggi stipulato l'atto di trasferimento in favore del Comune di Pachino. In merito a tale irregolarità allo stato odierno è in itinere presso il Comune di Pachino un procedimento ai fini della regolarizzazione della proprietà della suddetta



particella. Visto quanto sopra riferito e descritto, nella presente relazione la P.lla 1248 non sarà oggetto di stima.





## PARTE OTTAVA | Conclusioni

➤ **Dall'atto di pignoramento risultano i seguenti beni:**

1. Fabbricato sito in Pachino, C.da Tiganello snc, foglio 22, particella 1500, sub.2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 8,5 vani;
2. Terreno seminativo sito in Pachino, foglio 22, particella 1248, Classe 2, superficie are 01, ca 13;
3. Terreno seminativo, sito in Pachino, foglio 22, particella 1574, Classe 2, superficie are 65, ca 28;
4. Terreno sito in Pachino, foglio 30, Particella 141, superficie 67773 centiare;
5. Terreno con annesso fabbricato rurale, sito in Pachino, C.da Saiazza, foglio 30, particella 599, superficie 91 centiare.

➤ **Dalle indagini eseguite, la sottoscritta esperto stimatore indica ed individua gli immobili pignorati come segue:**

- A. **Stacco di terreno agricolo** sito in Pachino (Sr), C.da Stallone con serre, depositi a servizio al fondo catastalmente al foglio 22, particella 1574, Classe 2, superficie are 65, ca 28, Reddito Dominicale € 33,71, Reddito Agrario € 13,49 e **fabbricato ad uso abitazione** catastalmente al foglio 22, particella 1500, sub.2, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 8,5 vani, Rendita 526,79;
- B. **Stacco di terreno agricolo** sito in Pachino (Sr), C.da Saiazza, con serre, deposito a servizio al fondo catastalmente al foglio 30, Particella 141, superficie



67773 centiare e **fabbricato rurale** catastalmente al foglio 30, particella 599, superficie 91 centiare.

C. Striscia di terreno adibita a canale di scolo per acque piovane, sita in Pachino (Sr), C.da Stallone, catastalmente al Foglio 22, P.lla 1248, oggetto di esproprio da parte di Ente pubblico.

➤ **L'IMMOBILE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO C (FOGLIO 30, P.LLA 1248) NON È NELLA DISPONIBILITÀ DELL'ESECUTATO IN QUANTO OGGETTO DI ESPROPRIO ESEGUITO NELL'ANNO 1998 DA PARTE DEL COMUNE DI PACHINO.**

➤ **I BENI PIGNORATI VENGONO INDIVIDUATI IN DUE DISTINTI LOTTI OGGETTO DI VENDITA: LOTTO A e LOTTO B.**

- **LOTTO A: costituito dagli immobili sopra indicati alla lettera A;**
- **IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' INDIVIDUATO IN 119.393,50 EURO;**
  - **IL VALORE FINALE DEL LOTTO A AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15% APPLICATA PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUL VALORE CATASTALE E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NELL'IPOTESI CHE TUTTI GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E SIMILARI NONCHÉ PER**



**LA BONIFICA DA MATERIALE ETERNIT SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA E' INDIVIDUATO IN € 91.184,00;**

**- VALORE FINALE DEL LOTTO A AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15% APPLICATA PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUL VALORE CATASTALE E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NELL'IPOTESI CHE SOLO GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA E' INDIVIDUATO IN € 92.184,00;**

**- VALORE FINALE DEL LOTTO A AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15% APPLICATA PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUL VALORE CATASTALE E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NELL'IPOTESI CHE TUTTI GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E PER LA BONIFICA DA MATERIALE ETERNIT SIANO LASCIATI INTERAMENTE ALL'ACQUIRENTE E' INDIVIDUATO IN € 101.484,00.**

➤ **LOTTO B: costituito dagli immobili sopra indicati alla lettera B;**

**- IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' INDIVIDUATO IN 66.487,00 EURO;**

**- IL VALORE FINALE DEL LOTTO B AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15% APPLICATA PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUL VALORE CATASTALE E PER ASSENZA DI**



**GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NELL'IPOTESI CHE TUTTI GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E SIMILARI NONCHÉ PER LA BONIFICA DA MATERIALE ETERNIT SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA E' INDIVIDUATO IN € 45.550,00;**

**- VALORE FINALE DEL LOTTO B AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15% APPLICATA PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUL VALORE CATASTALE E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NELL'IPOTESI CHE SOLO GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA E' INDIVIDUATO IN € 47.550,00;**

**- VALORE FINALE DEL LOTTO B AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15% APPLICATA PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUL VALORE CATASTALE E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NELL'IPOTESI CHE TUTTI GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E PER LA BONIFICA DA MATERIALE ETERNIT SIANO LASCIATI INTERAMENTE ALL'ACQUIRENTE E' INDIVIDUATO IN € 56.500,00.**

La scrivente, avendo espletato il mandato conferitole, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni; la scrivente manifesta inoltre la propria



disponibilità per eventuali prestazioni tecnico-professionali connesse agli immobili di cui alla presente.

**Si allegano:**

ALLEGATO 1 - Comunicazioni alle parti.

ALLEGATO 2 - Verbale delle operazioni peritali; Istanza di proroga per il deposito della relazione di stima.

**LOTTO A**

· ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica.

· ALLEGATO 4 - Rilievo dello stato di fatto: Planimetrie dell'immobile a2 -fabbricato ad uso abitazione al N.C.E.U. del Comune di Pachino, foglio 22, p.lla 1500, sub.2.

ALLEGATO 5 - Documentazione catastale.

ALLEGATO 6 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia: Certificato di destinazione Urbanistica, Concessione Edilizia n.71/1992 e progetto approvato; Comunicazione di inizio lavori; Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di istanza dell'esperto estimatore.

ALLEGATO 7 - Accertamento formalità e vincoli: Ispezioni ipotecarie e nota di iscrizione.

ALLEGATO 8 - Atto di proprietà.

**LOTTO B**

ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica.

ALLEGATO 10 - Documentazione catastale.

ALLEGATO 11 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia: Certificato di destinazione urbanistica, Concessione Edilizia in sanatoria n.71/2000 e progetto approvato; Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di istanza dell'esperto estimatore.

ALLEGATO 12 - Accertamento formalità e vincoli: Ispezioni ipotecarie.



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ALLEGATO 13 - Nota di trascrizione della successione testata, in favore dell'executato, registrata ai nn. 16521/12644; Ultimo atto di compravendita.

**IMMOBILE C**

ALLEGATO 14 - Documentazione fotografica.

ALLEGATO 15 - Documentazione catastale.

ALLEGATO 16 - Accertamento formalità e vincoli: Ispezioni ipotecarie.

ALLEGATO 17 - Attestazione dell'Ufficio espropri del Comune di Pachino; Atto di proprietà.

Siracusa, 22 aprile2015

L'esperto stimatore

(Arch. Giusy Genovesi)

