



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 122/2022 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 30.08.2022, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

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

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pigno-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

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

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

Pagina | 4





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifi-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ca, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre si delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego



Pagina | 6





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo

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

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

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali

Pagina | 7





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

contratti in corso.

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

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l.

Pagina | 8





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda mediante l'inserimento della dicitura omissis le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti su beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii un file separato opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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

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



Pagina | 9





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

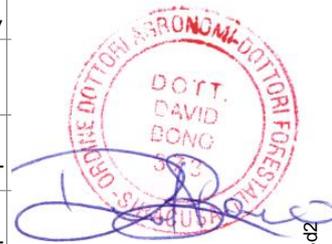
9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Avv. Gabriele GALOTA concordava l'accesso al compendio pignorato. Preso atto che il cespite si compone di immobili aventi diversa ubicazione, sono stati necessari n. 3 accessi.

Il primo accesso peritale è stato effettuato in data 23/01/2023, con appuntamento alle ore 09.30 presso c.da Saccollino nel tenere di Noto al fin e di raggiungere l'unità immobiliare censita nel Comune di Noto (c.da San Corraiuolo) ed il relativo terreno censiti al F.M. 307 p.lle 86 e 87, oltre al custode giudiziario era presente il marito dell'esecutata che ha condotto ai luoghi. terminate le operazioni peritali per i suddetti immobili, consistite in presa visione dei luoghi, rilievo metrico, rilievo fotografico ed acquisizione appunti in separati fogli, si è tentato di accedere ai terreni censiti al F.M. 320 ed al F.M. 319, riscontrando l'impossibilità di accedere, pertanto le operazioni peritali sono state concluse alle ore 12.20 e rinviate alla data del 06 febbraio 2023 per l'accesso agli altri immobili.

Con il secondo accesso peritale effettuato in data 06/02/2023, ore 9.30 con-

Pagina | 10





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

giuntamente al custode giudiziario, al marito dell'esecutata ed al sig. ...Omissis...
(comproprietario non esecutato del Fabbricato ex rurale censito al mappale 191
contattato dallo scrivente C.T.U. per le brevi vie), è stato possibile periziare i ter-
reni di cui al F.M. 320 ivi compreso il fabbricato ex rurale di cui al mappale 191 ed
il terreno di cui al F.M. 319. L'accesso è stato effettuato grazie al sig. ...Omissis...
che ha permesso l'accesso ai luoghi.

Anche in questo caso le operazioni peritali sono consistite in presa visione dei
luoghi, rilievo metrico, rilievo fotografico ed acquisizione appunti in separati fogli.
Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 11.00.

Con il terzo accesso peritale effettuato in data 16/02/2023 alle ore 9.45 con-
giuntamente al custode giudiziario ed al sig. ...Omissis... (coniuge di una delle
comproprietarie dell'immobile sito in Siracusa, via Corsica 42, è stato possibile
periziare l'unità immobiliare di cui alle superiori righe, censita al N.C.E.U. al F.M.
32 p.IIa 506 sub 1.

Anche in questo caso le operazioni peritali sono consistite in presa visione dei
luoghi, rilievo metrico, rilievo fotografico ed acquisizione appunti in separati fogli.
Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 11.00.

Il tutto come dai verbali di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.





RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa in due distinti Comuni catastali, per come meglio indicati nella sottostante tabella:

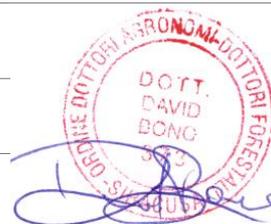
Catasto	Comune	Foglio	P.Illa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Noto	307	87	**	A/4	5 Vani
T	Noto	307	86	**	Uliveto	ha 00.62.00
Catasto	Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Consistenza
T	Noto	319	37	Uliveto	3	00.26.40
T	Noto	320	10	Uliveto	2	00.06.80
T	Noto	320	68	Uliveto	2	00.63.80
T	Noto	320	9	Sem. Arb	2	00.41.40
T	Noto	320	89	Uliveto	2	00.07.80
T	Noto	320	121	Uliveto	2	00.53.10
T	Noto	320	8	soppr. Gen 191	F/2	su area di 141 mq
Catasto	Comune	Foglio	P.Illa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Siracusa	32	506	1	A/5	2,5 Vani

*Vedasi Visure allegato 2

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- Un' abitazione con annesso terreno siti in Noto in c.da san Corraiuolo;
- Stacco di Terreno non irriguo esteso ha 01.99.30 con la quota indivisa di 1/3 di fabbricato collabente categoria F/2 ed un piccolo fabbricato rurale da censire catastalmente, siti in c.da Saccollino;
- Quota di 1/6 indiviso di Abitazione ultrapopolare di vani 2,5 sita in Siracusa in via Corsica 42.

I confini dell'unità immobiliare abitativa di cui al F.M. 307 p.Illa 87 e terreno di cui al mappale 86 sono i seguenti: a Nord confina con Fiume San Nicola ed altro Foglio di Mappa, a Sud con trazzera Comunale San Corraiuolo – Gariera –





Lilla, ad Ovest di cui alla p.lla 17 - 64 - 65- 18, ad Est con le p.lle 21 - 22 -23; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

I confini del terreno di c.da Saccollino di cui ai F.M. 319 e 320 sono i seguenti: la p.lla 37 del F.M. 319 confina a Nord con p.lle del F.M. 321, ad Est con la p.lla 68 oggetto di esecuzione, a Sud con la fascia di rispetto della linea ferrata Siracusa - Licata.

Le p.lle oggetto di procedura di cui al F.M. 320 confinano a Nord con la p.lla 37 del F.M. 319, con la fascia di rispetto della linea ferrata Siracusa - Licata, a Sud con la p.lla 120, ad Est con le p.lle 90 - 145 - 123, ad Ovest con le p.lle 6 - 7 - 124 e 118; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 4**).

I confini dell'unità immobiliare sita in Siracusa e censita al F.M. 32 p.lla 506 sub 1 sono i seguenti: a Nord Confina con la p.lla 508, ad Est con abitazione di cui al sub 2 della p.lla 506, ad Est con spazio pedonale di cui al mappale 508 a sud con il mappale 508; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale(**allegato 5**).

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati agli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato piena rispondenza.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della diversa ubicazione degli immobili, il C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere il cespite *de quo* in n.3 lotti di vendita:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Lotto I consta dell'unità immobiliare abitativa di cui al F.M. 307 p.lla 87 e terreno di cui al mappale 86;

Lotto II consta dello Stacco di terreno del terreno di c.da Saccollino di cui ai F.M. 319 p.lla 37 e 320 p.lle 10 - 68 - 9 - 89 - 121 - 8 (oggi 191).

Lotto III consta della quota indivisa di 1/6 dell'abitazione di cui al F.M. 32 p.lla 506 sub 1 sita in Siracusa Via Corsica 42 interno PALAZZINA D





Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

Gli immobili di che trattasi risulta censito presso l'Agencia del Territorio di Siracusa nel Comune di Noto al Foglio di Mappa 307 così come riportato nella sotto-

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Noto	307	87	**	A/4	5 Vani
T	Noto	307	86	**	Uliveto	ha 00.62.00

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare [allegato 6](#), E.D.M. in [allegato 3](#)), consta di un'abitazione di tipo economico **che al momento del sopralluogo si presentava vandalizzata** e di uno stacco di terreno in totale stato di abbandono.

Si accede ai suddetti immobili imboccando dalla S.P. 51 di Piana Teofilo la strada Comunale San Corraiuolo – Gareri – Lilla, questa deve essere percorsa per circa km 1,9 sino ad intercettare il cancello di ingresso alla corte del fabbricato. La suddetta strada presenta caratteristiche di una strada interpodereale ed è percorribile o a piedi o con mezzo tipo fuoristrada (**foto 1a**), sino a raggiungere il cancello di accesso (foto 1b). L'unità immobiliare de quo **ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 51' 20.62" N e 15° 02' 22.66" E ed un'altimetria di m 115,00 s.l.m.**

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva di cui al mappale 87,





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

è distribuito in un unico livello (piano T), occupa una superficie lorda di m 80,00 circa, ed è così distribuito:

Accedendo dall'apertura posta a Sud del Corpo di fabbrica (**foto 2**) si intercetta il locale adibito a cucina di m² 20,90 circa (**foto 3 e 4**), dal suddetto vano per il tramite di un'apertura a porta si intercetta un disimpegno/corridoio di m² 5,80 circa (**foto 5 e 6**) che permette l'accesso alle seguenti camere:

Cameretta letto 1 di m² 9,90 circa (**foto 7 e 8**);

Cameretta letto 2 di m² 11,90 circa (**foto 9 e 10**);

Camera letto di m² 14,00 circa (**foto 11 e 12**) con annesso servizio WC di m² 1,70 circa (**foto 13 e 14**).

Infine è presente un servizio WC di m² 2,60 circa (**foto 15 e 16**) con accesso dal corridoio/disimpegno.

Esternamente si accede ad un locale di m² 10,10 circa (**foto 17**) ove è presente un forno a legna. Si segnala la presenza di una tettoia presente nel versante Ovest del Corpo di Fabbrica (**foto 17b**).

Trattasi di un immobile di remota costruzione che nel corso degli anni ha subito un intervento di ristrutturazione, al momento del sopralluogo l'u.i. si presentava vandalizzato così come si evince sia dal rilievo fotografico.

Lo stato dei luoghi riscontrato in sede peritale (**allegato 7a**) appare difforme rispetto alla Planimetria Catastale (**allegato 7b**) che rappresenta l'unica documentazione grafica dell'immobile.

La concezione degli spazi interni è discreta e gli ambienti risultano discretamente





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

funzionali e luminosi, la pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in monocottura, i servizi WC riversano in pessime condizioni e risultano regolarmente pavimentati e le pareti si presentano piastrellate.

Gli infissi (finestre, porta-finestre e persiane) non sono presenti in quanto asportate e le porte interne presentano evidenti segni di atti vandalici.

Gli impianti (elettrico ed idrico) non risultavano funzionanti in quanto vandalizzati ed in parte asportati.

La copertura è a terrazzo calpestabile (**foto 18 - 19**) con accesso dall'esterno mediante scala in ferro (**foto 20**).

Si segnala la presenza di una tettoia di m² 18,00 circa nel versante Ovest del corpo di fabbrica (**foto 21**).

L'immobile *de quo* risulta edificato, per come si evince dal titolo di provenienza, in data antecedente al 1 Settembre 1967 ed in data 14.12.1993 risulta depositata, presso la Sez. Territorio dell'Agenzia delle Entrate la Planimetria catastale.

Dai dati acquisiti in sede peritale lo scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella fattispecie si rileva una diversa forma della sagoma dell'unità immobiliare, una diversa distribuzione degli spazi interni ed il posizionamento delle aperture.

Nell'elaborato grafico (**allegato 7a**) è stato rappresentato lo stato di fatto, nell'**allegato 7b** la planimetria catastale; preso atto della dichiarazione dell'U.T.C. dalla quale si evince che "non risultano rilasciate Autorizzazioni Edilizie e/o Concessioni Edilizie" (**allegato 8**); lo stato di fatto riscontrato in sede peritale si pre-



Pagina | 17





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

senta difforme rispetto alla Planimetria Catastale.

L'impronta netta dell'u.i. (Superficie coperta) **è di m² 80,00 circa.**

La superficie interna utile è di m² 65,80 circa alla quale va aggiunta la superficie del locale forno che si attesta pari a m² 8,10.

La superficie calpestabile della terrazza si attesta pari a m² 80,00 circa.

Alla luce dei dati acquisiti è stato possibile determinare la superficie commerciale dell'u.i. *de quo*, partendo dalla superficie catastale in visura ed aggiungendo la pertinenza terrazzo..

Nella sottostante tabella è stato riportato il calcolo della superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: **Complessiva** Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza	80	<input checked="" type="checkbox"/>

[Aggiungi Pertinenza](#)

Superficie commerciale calcolata:
84 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	71 Mq	71 Mq
Pertinenze di ornamento:	80 Mq	13 Mq
Totale immobile:	151 Mq	84 Mq





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relativamente al terreno agricolo di cui al mappale 86, trattasi di fondo agricolo acclive e di difficile accesso. Al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono e le alberature presenti (mandorlo - olivo) risultavano coperti da rovi, edere e vegetazione cespugliosa (**foto 21 -22 -23**).

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta all'esecutata:

...*Omissis*..., nata a ...*Omissis*..., il ...*Omissis*..., **PER LA QUOTA DI 1/1;**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero; **si se-**

gnala la presenza di un contratto di affitto stipulato il 27 gennaio 2013

con scadenza 26.01.2033, a detta del coniuge dell'esecutata detto con-

tratto non sarebbe in atto in quanto il locatario ha rilasciato gli immobili

(allegato 9).

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione rp 8866 rg 11103 del 16-06-2022, Siracusa, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2027/2022 del 16-05-2022 pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa C.F. 80003470897. Unità negoziale 1. Noto NCEU fgl.307 p.lla 87, C.DA SAN CORRAIUOLO, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 4,5, Noto NCT fgl.307 p.lla 86, terreno. Quote di proprietà: ...*Omissis*... (favore) sede di ...*Omissis*... 1/1 di piena proprietà, ...*Omissis*... (contro) nata a ...*Omissis*... C.F. ...*Omissis*... 1/1 di piena proprietà;

Trascrizione rp 440 rg 1977 del 08-02-2018, Siracusa, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 40395/2016 del 05-02-2018 pubblico ufficiale

Pagina | 20





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

...Omissis... C.F. ...Omissis..., importo totale 139.336,40 Euro, importo capitale 69.668,20 Euro. Unità negoziale 1. Noto NCEU fgl.307 p.IIa 87, a/4 - appartamento di tipo popolare, Noto NCT fgl.307 p.IIa 86, terreno. Quote di proprietà: ...Omissis... (favore) sede di ...Omissis... (domicilio ipotecario eletto ...Omissis...), 1/1 di piena proprietà, ...Omissis... (contro) nata a ...Omissis... C.F. ...Omissis... 1/1 di piena proprietà;

Trascrizione rp 1252 rg 12055 del 01-08-2013, Siracusa, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 724/2013 del 15-07-2013 pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa C.F. 80003470897, importo totale 200.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro. Unità negoziale 1. Noto NCEU fgl.307 p.IIa 87, CNT SAN CORRAIUOLO, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 4,5, Noto NCT fgl.307 p.IIa 86, terreno. Quote di proprietà: ...Omissis... (favore) sede di ...Omissis... (domicilio ipotecario eletto ...Omissis...), 1/1 di piena proprietà, ...Omissis... (contro) nata a ...Omissis... C.F. ...Omissis... 1/1 di piena proprietà.

Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti all'esecutata nata a ...Omissis... C.F. ...Omissis..., in separazione per 1/1 di piena proprietà con atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 97791/22127 del 28-04-2005 notaio ...Omissis... rp 6613 rg 11401 del 10-05-2005 da ...Omissis... il ...Omissis... C.F. ...Omissis... 1/2 di piena proprietà, ...Omissis... nato a ...Omissis... C.F. ...Omissis... 1/2 di piena proprietà (**vedasi atto allegato 10**).





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, lo scrivente ha effettuato un accesso atti presso il competente U.T.C. al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli edilizi.

Con risposta del 02.03.2023 il competente U.T.C. comunicava che **"da verifiche effettuate presso gli archivi di questo ufficio con i dati forniti non risultano essere state rilasciate Autorizzazioni edilizie o Concessioni edilizie relative all'immobile di cui al F.M. 307 p.lla 87 in ditta a [REDACTED]"**

(Allegato 8).

Dalla disamina della planimetria catastale l'u.i. *de quo* presenta delle difformità riguardanti, la diversa conformazione della sagoma (sagoma dell'abitazione escluso il locale forno di forma originariamente quadrata, al momento del sopralluogo la sagoma ad esclusione del locale forno si presenta allungata) con conseguente aumento del volume, la diversa distribuzione spazi interni, la presenza di tettoia.

Preso atto della superficie del terreno circostante (m² 6.200) e le prescrizioni indicate nel C.D.U., la difformità relativa all'aumento di volume non risulta sanabile.

Relativamente al fondo agricolo (mappale 86) si evidenzia che lo stesso ricade in Zona E del P.R.G. vigente del comune di Noto (vedasi C.D.U. **Allegato 11**).

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Le difformità e/o irregolarità sopra evidenziate non possono essere regolarizzate e, pertanto, si necessita il ripristino allo stato originario del corpo di fabbrica come da planimetria catastale e rimozione della tettoia. I costi di ripristino sono stati





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

quantificati a corpo in € 10.000,00 che saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per l'abitazione censita al mappale 87 non risulta rilasciato attestato di prestazione energetica; preso atto che l'immobile risulta vandalizzato e quindi privo di elementi opachi trasparenti, impianto elettrico, infissi, impianto idrico, **NON SUSTI-**

STONO LE CONDIZIONI PER LA REDAZIONE DELL'A.P.E.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato dell'u.i. di cui al mappale 87 e del terreno di cui al mappale 86.

Per la valutazione del corpo di fabbrica (p.lla 87), il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Il valore medio individuato è stato decurtato in funzione dello stato di conservazione/manutenzione (immobili vandalizzato).

Noto, con una popolazione di 23.704 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa, dista circa 28 Km da Siracusa.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Vendicari, Lido di Noto, San Lorenzo, Testa dell'Acqua, San Paolo, Castelluccio, San Corrado di Fuori, Falconara.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Vendicari con oltre





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

386 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 14% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 2.927 annunci immobiliari, di cui 2.879 in vendita e 48 in affitto, con un indice complessivo di 123 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (9) zone a Noto è compreso in tutta la città tra 405 €/m² e 1.130 €/m² per la compravendita e tra 1,6 €/m² mese e 5,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.205 €/m²) è di circa il 12% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.070 €/m² ed è anche di circa il 14% superiore alla quotazione media provinciale (1.045 €/m²).

I prezzi a Noto sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 805 €/m² e 1.590 €/m² nel 60% dei casi.

Focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti in zona prettamente rurale, il valore medio a metro quadro si attesta mediamente ad € 600,00; detto valore risulta in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 13**).

Preso atto del pessimo stato manutentivo/conservativo (immobile vandalizzato), nota la **superficie commerciale**, pari a m² 84,00; acquisito un valore unitario pari €/m² (600,00), è stato determinato il **probabile valore di mercato dell'u.i. di cui al mappale 87 (Pv87):**

Pagina | 24





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Pv87 = m² 84,00 x (€/m² 600,00) = € 50.400,00;

Per la valutazione del terreno di cui alla p.lla 86, lo scrivente ha considerato lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno abbandonato con piante in pessimo stato vegetativo e senza alcuna dotazione irrigua.

Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 14**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità mediocre, Giacitura declivio, Accesso difficoltoso, Forma irregolare, Ubicazione scarsa e Ampiezza media, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 10.000,00, valore che ricade leggermente fuori dalla forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per gli Uliveti asciutti che oscilla da un minimo di €/ha 9.000,00 a un massimo di €/ha 20.000,00. Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 01.39.34, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno})

$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 12.000,00 \times \text{Ha } 0,6200 = \text{€ } 7.440,00.$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del Lotto 1 (VL1) è: dato dalla sommatoria dei valori individuati per ciascun immobile, decurtato dei costi di re-

Pagina | 25





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

golarizzazione urbanistica (€ 10.000,00) e di una percentuale del 10% per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

VL1 = € 50.400,00 + € 7.440,00 - € 10.000,00 = € 47.840,00; abbattendo il probabile valore di mercato di una percentuale pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e arrotondando in eccesso si ha:

€ 43.000,00

(diconsieuroquarantatremila/00)

Il tecnico stimatore

Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto II di vendita

Risposte al quesito I

Il cespite di che trattasi risulta censito presso l'Agencia del Territorio di Siracusa nel Comune di Noto ai Fogli di Mappa 319 e 320 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza
T	Noto	319	37	Uliveto	3	00.26.40
T	Noto	320	10	Uliveto	2	00.06.80
T	Noto	320	68	Uliveto	2	00.63.80
T	Noto	320	9	Sem. Arb	2	00.41.40
T	Noto	320	89	Uliveto	2	00.07.80
T	Noto	320	121	Uliveto	2	00.53.10
T	Noto	320	8	soppr. Gen 191	F/2	su area di 141 mq

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 13**, E.D.M. in **allegato 4**), consta di uno stacco di terreno **ha 01.99.30** in totale stato di abbandono, il cui impianto arboreo risultava in gran parte morto, entro-stante il terreno insiste un fabbricato collabente categoria F/2 la cui superficie lorda del corpo di fabbrica si attesta pari a m² 52,00 circa, pignorato per la quota indivisa di 1/3. Si precisa che i restanti 2/3 appartengono a soggetti non eseguiti ed estranei alla procedura.

Si accede al cespite percorrendo tutta la S.P. 51 Piana Teofilo di Noto sino ad arrivare al varco carrabile presente nel lato destro della strada ove si intercetta una sbarra (**foto 24**) che permette l'accesso ad una stradella che deve essere percorsa per m 70 circa per poi svoltare a destra e percorre m 320 circa sino ad inter-

Pagina | 27





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

cettare una sbarra di accesso (**foto 25**) si devono percorrere m 200,00 circa sino ad intercettare il fondo *de quo* (**foto 26**).

Si precisa che detto fondo non ha accesso carrabile e l'accesso è stato consentito da uno dei comproprietari del fabbricato collabente (p.lla 191).

Il cespite *de quo* ha le seguenti coordinate medie G.P.S.: 36° 50' 54.35 N e 15° 02' 39.98" E ed un'altimetria di m 54,00 s.l.m.

I confini del suddetto lotto di vendita non risultano materializzati.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di uno stacco di terreno ricadente in due distinti fogli di mappa (p.lla 37 ricade nel F.M. 319 e le restanti p.lle nel F.M. 320) che di fatto costituiscono un unico stacco di terreno ove insistono alberi di Mandorlo in totale stato di abbandono, in gran parte morte ed altre prossime alla morte (**foto 27 - 28 - 29 - 30**). Il suolo agrario presenta una superficie complessiva di **ha 01.99.30**.

Il terreno agricolo presenta una giacitura declivio, non uniforme dotato di media fertilità del suolo e non gode di dotazione irrigua.

Oltre al fabbricato di cui al mappale 191 (Categoria F/2 di m² 58,00 circa, in ditta all'esecutata per la quota di 1/3, vedasi **foto 31 - 32**), si segnala la presenza di un fabbricato di vetusta costruzione che occupa una superficie di m² 28,00 circa (**foto 33 - 34**), non censito catastalmente, così come si evince dall'atto di provenienza del bene che al momento del sopralluogo si presentava in precarie condi-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

zioni di staticità, il suddetto corpo di fabbrica è ubicato all'interno della p.lla 68 del F.M. 320 ubicato a m 30,00 circa dal confine Est della p.lla 68; detto fondo non dispone di risorsa irrigua.

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta all'esecutata:

...Omissis..., nata a ...Omissis..., **PER LA QUOTA DI 1/1;**

fa eccezione la p.lla 191 di cui l'esecutata è proprietaria della sola quota di 1/3 indiviso.

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero, **si**

segnala la presenza di un contratto di affitto stipulato il 27 gennaio 2013

con scadenza 26.01.2033, a detta del coniuge dell'esecutata detto con-

tratto non sarebbe in atto in quanto il locatario ha rilasciato gli immobili

(allegato 9).

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione rp 8866 rg 11103 del 16-06-2022, Siracusa, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2027/2022 del 16-05-2022 pubblico Firmato Da: ...*Omissis*... Emesso Da: ...*Omissis*... Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa C.F. ...*Omissis*.... Unità negoziale 1. Noto NCT **fgl.319 p.lla 37**, terreno, Noto NCT **fgl.320 p.lla 10**, terreno, Noto NCT **fgl.320 p.lla 68**, terreno. Quote di proprietà: ...*Omissis*.... (favore) sede di ...*Omissis*... C.F. ...*Omissis*... 1/1 di piena proprietà, ...*Omissis*... (contro) nata a ...*Omissis*... C.F. ...*Omissis*... 1/1 di piena proprietà;

Trascrizione rp 1252 rg 12055 del 01-08-2013, Siracusa, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 724/2013 del 15-07-2013 pubblico uf-

Pagina | 30





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ficiale Tribunale di Siracusa C.F. ...*Omissis*..., importo totale 200.000,00 Euro, im-
porto capitale 200.000,00 Euro. Unità negoziale 1. Noto NCT **fgl.319 p.IIa 37**,
terreno, Noto NCT **fgl.320 p.IIa 10**, terreno, Noto NCT **fgl.320 p.IIa 68**, terreno.
Quote di proprietà: ...*Omissis*... (favore) sede di ...*Omissis*... (domicilio ipotecario
eletto ...*Omissis*...), 1/1 di piena proprietà, ...*Omissis*... (contro) nata a
...*Omissis*... ..*Omissis*... 1/1 di piena proprietà.

Trascrizione rp 8866 rg 11103 del 16-06-2022, Siracusa, atto esecutivo o
cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2027/2022
del 16-05-2022 pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa C.F.
...*Omissis*.... Unità negoziale 1. Noto NCT **fgl.320 p.IIa 9**, terreno, Noto NCT
fgl.320 p.IIa 89, terreno, Noto NCT **fgl.320 p.IIa 121**, terreno. Quote di proprie-
tà: ...*Omissis*.... (favore) sede di ...*Omissis*... 1/1 di piena proprietà, ...*Omissis*...
(contro) nata a ...*Omissis*.... C.F. ...*Omissis*.... 1/1 di piena proprietà;

Trascrizione rp 1252 rg 12055 del 01-08-2013, Siracusa, ipoteca giudiziaria,
decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 724/2013 del 15-07-2013 pubblico uf-
ficiare Tribunale di Siracusa C.F. ...*Omissis*..., importo totale 200.000,00 Euro, im-
porto capitale 200.000,00 Euro. Unità negoziale 1. Noto NCT **fgl.320 p.IIa 9**, ter-
reno, Noto NCT **fgl.320 p.IIa 89**, terreno, Noto NCT **fgl.320 p.IIa 121**, terreno.
Quote di proprietà: ...*Omissis*... (favore) sede di ...*Omissis*... (domicilio ipotecario
eletto ...*Omissis*... C/o Avv. ...*Omissis*...), 1/1 di piena proprietà, ...*Omissis*...
(contro) nata a ...*Omissis*.... C.F. ...*Omissis*.... J 1/1 di piena proprietà.

Trascrizione rp 8866 rg 11103 del 16-06-2022, Siracusa, atto esecutivo o





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2027/2022 del 16-05-2022 pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa ...*Omissis*....

Unità negoziale 2. Noto NCT **fgl.320 p.lla 8**, terreno. Quote di proprietà: ...*Omissis*... (favore) sede di ...*Omissis*... 1/3 di piena proprietà, ...*Omissis*... (contro) nata a ...*Omissis*... C.F. ...*Omissis*... 1/3 di piena proprietà;

Trascrizione rp 1252 rg 12055 del 01-08-2013, Siracusa, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 724/2013 del 15-07-2013 pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa C.F. ...*Omissis*..., importo totale 200.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro. Unità negoziale 2. Noto NCT **fgl.320 p.lla 8**, terreno. Quote di proprietà: ...*Omissis*... (favore) sede di ...*Omissis*... C.F. ...*Omissis*... (domicilio ipotecario eletto V...*Omissis*... C/o ...*Omissis*...), 1/3 di piena proprietà, ...*Omissis*... (contro) nata a ...*Omissis*... C.F. ...*Omissis*... 1/3 di piena proprietà.

Provenienza del Bene:

Gli immobili di cui all'unità negoziale 1, specificatamente alle u.i. in Noto NCT fgl.319 p.lla **37**, terreno Are 26 Ca 40, Noto NCT fgl.320 p.lla **10**, terreno Are 6 Ca 80, Noto NCT fgl.320 p.lla **68**, terreno Are 63 Ca 80, sono pervenuti all'esecutata in separazione per 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio ...*Omissis*... di Noto numero 48298/10575 del 12-11-2004, da ...*Omissis*... 1/2 di piena proprietà e 1/2 di usufrutto e da ...*Omissis*... 1/2 di nuda proprietà, come bene personale. N.B. nel quadro D della nota risulta: Si precisa che il fabbricato rurale entro-stante il mappale 68, ancorché' di vetusta costruzio-

Pagina | 32





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ne, non risulta censito in catasto.

Gli immobili di cui all'unità negoziale 1, specificatamente alle u.i. in Noto NCT fgl.320 p.lla **9**, terreno Are 41 Ca 40, Noto NCT fgl.320 p.lla **89**, terreno Are 7 Ca 80, Noto NCT fgl.320 p.lla **121**, terreno Are 53 Ca 10, sono pervenuti all'esecutata in separazione per 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio ...*Omissis*... di Noto numero 48298/10575 del 12-11-2004, da ...*Omissis*... nata a ...*Omissis*... 1/2 di piena proprietà e 1/2 di usufrutto, ...*Omissis*... 1/2 di nuda proprietà come bene personale.

Gli immobili di cui all'unità negoziale 1, specificatamente alle u.i. in Noto NCT fgl.320 p.lla **8**, fabbricato rurale Are 1 Ca 40, è pervenuta all'esecutata, in separazione, per 1/3 di piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio ...*Omissis*... di Noto numero 48298/10575 del 12-11-2004, da ...*Omissis*... nata a ...*Omissis*... 1/6 di piena proprietà, come bene personale, ...*Omissis*... 1/6 di piena proprietà, come bene personale; vedasi Atto **allegato 14**.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico non si segnalano irregolarità; si segnala la non regolarità catastale del manufatto in precarie condizioni statico-strutturali insistente nella p.lla 68 del F.M. 320, in quanto non censito catastalmente.

Si precisa che il terreno di cui al presente lotto di vendita ricade in Zona "E" verde agricolo del P.R.G. del Comune di Noto, i cui dettagli sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 11**).

Pagina | 33





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

La suddetta irregolarità può essere sanata in quanto trattasi di manufatto di remota costruzione, posto ad una distanza dal confine maggiore ai m 10,00.

I costi di regolarizzazione catastale, si attestano pari a € 1.500,00 che saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di terreno agricolo e, pertanto, non vi sono le condizioni per redigere l' Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione del terreno di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno incolto senza alcuna dotazione irrigua. Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 15**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità discreta, Giacitura acclive, Accesso difficoltoso, Forma irregolare, Ubicazione discreta e Ampiezza media, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 10.000,00, valore che ricade leggermente fuori dalla forbice dei valori riportati nel Listino dei





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si
evince una forbice di valori per gli Seminativi asciutti che oscilla da un minimo di
€/ha 4.500,00 a un massimo di €/ha 9.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 01.39.34, è stato
possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di ter-
reno (V_{terreno})

$$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 9.000,00 \times \text{Ha } 1,9930 = \underline{\underline{\text{€ } 17.937,00.}}$$

Al suddetto valore vanno sommati il valore della quota di 1/3 del fabbricato colla-
bente (categoria F/3 p.lla 191) il cui probabile valore unitario emerso da indagine
di mercato si attesta pari a €/m² 100,00 ed il valore del manufatto di m² 28,00
circa non censito catastalmente.

$V_{\text{p.lla } 191} = \text{m}^2 58,00 \times \text{€/m}^2 100,00 = \text{€ } 5.800,00$; preso atto che la quota pigno-
rata è pari ad 1/3, si determina il probabile valore di mercato della quota.

$$V_{1/3\text{p.lla } 191} = \text{€ } 5.800,00 \times 1/3 = \text{€ } 1.933,33; \text{arrotondata ad } \underline{\underline{\text{€ } 1.950,00}}$$

Nota la superficie del corpo di fabbrica pari a m² 58,00

vanno detratti i costi di demolizione del Manufatto che si attestano a € 1.500,00 e

$V_{\text{fabbr.non censito}} = \text{m}^2 28,00 \times \text{€/m}^2 100,00 = \text{€ } 2.800,00$; al suddetto valore van-
no detratti i costi di accatastamento pari a € 1.500,00 e, pertanto, il valore finale
si attesta pari a **€ 1.300,00** (€ 2.800,00 - € 1.500,00)

Alla luce di quanto sopra argomentato, il probabile valore del lotto 2 di vendita
(VL2) sarà:

$$\underline{\underline{\text{VL2} = \text{€ } 17.937,00 + \text{€ } 1.950,00 - \text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 19.687,00;}}$$

Pagina | 35





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

detto valore è stato abbattuto di una percentuale del 10% per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed arrotondato in eccesso si attesta pari a:

€ 17.750,00

(diconsieurodiciassetemilasettecentocinquanta/00)

Risposta al quesito X - Determinazione del valore locativo dell'immobile.

L'individuazione del più probabile valore locativo del cespite è stata effettuata mediante oculata indagine di mercato riguardante il seminativo asciutto.

Dall'indagine di mercato è emerso un valore locativo annuo di €/ha 300,00.

Nota la superficie del presente lotto pari ad Ha 1,9930, è stato possibile determinare il più probabile valore locativo (Pvl):

$Pvl = \text{€/ha annui } 300,00 \times \text{ha } 1,9930 = \text{€/annui } 597,90$; valore arrotondato a

€/annui 600,00

(diconsieuroseicentoi/00)

Il Tecnico Stimatore

