

**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.224-2022**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE ATTRICE :**

---

**PARTE CONVENUTA**

---

Siracusa, 26 giugno 2023



---

Dottore Agronomo Rosario Alma



# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>1</b>
2.1 Ubicazione .....	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate .....	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali .....	1
<b>3. QUESITO PER IL C.T.U. ....</b>	<b>2</b>
<b>4. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>4</b>
<b>5. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO .....</b>	<b>4</b>
5.1 LOTTO .....	4
5.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	6
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA .....</b>	<b>6</b>
6.1 LOTTO .....	7
<b>7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>7</b>
<b>8. ALLEGATI .....</b>	<b>7</b>



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 31-01-2023, il sottoscritto dott. agronomo Rosario Alma, a seguito di nomina accettata in data 06-02-2023 attraverso il deposito con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili nel comune di Noto (Sr) ed esperiti opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

# 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## 2.1 Ubicazione

Gli immobili da stimare sono ubicati in territorio di Noto (Sr) in via Vasari Giorgio n.5, precisamente nella zona nord-ovest di Noto (Sr), a circa 1 km dal centro storico. I cespiti sono raggiungibili dall'autostrada Siracusa-Gela, direzione Gela, ove si prende lo svincolo per Noto per poi percorrere la SP64 che confluisce nella via Montessori Maria e giungere, infine, a destinazione. Noto è conosciuta per il suo patrimonio culturale e architettonico rientrando nella lista dei siti del patrimonio dell'Unesco, ormai meta del turismo internazionale; questo comporta un incremento del valore globale della città di Noto insieme alla sua periferia.

## 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo giorno 18-04-2023 alle ore 15,30 insieme al custode giudiziario, l'avvocato . Le operazioni di stima sono consistite in rilievi metrici e fotografie digitali che hanno fornito elementi utili per poter procedere con la redazione della relazione tecnica. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali

Lo scrivente per la redazione della relazione tecnica ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici telematici dell'Agenzia delle entrate di Siracusa, sezione territorio, al fine di acquisire:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali attuali;
- Planimetrie catastali attuali.

Dalle indagini si rilevano due particelle la 261 (sub.1-4) e la 686 del foglio 236 di Noto (Sr).

La particella 261 sub 1 è censita nel nuovo catasto fabbricati: Rendita: **Euro 281,99**-Categoria **A/4**, classe **4**, consistenza **6,5 vani-Indirizzo: VIA VASARI GIORGIO n. 5 Piano T.**

Dati superficie: Totale 146 mq Totale escluse aree scoperte: 141 mq.

La particella 261 sub 4 è censita nel nuovo catasto fabbricati: Rendita: **Euro 290,30**-categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **77 mq-Indirizzo: VIA VASARI GIORGIO n. 5 Piano S1.**

Dati di superficie: Totale: 80 mq

La particella 686 è censita nel nuovo catasto terreni:Redditi : dominicale **Euro 0,87**, agrario **Euro 0,37**-qualità:

**CARRUBETO** di classe **2**-Superficie: **130 mq.**

Qui di seguito vengono elencati i confini catastali.

### CONFINI CATASTALI

Immobile-Noto (Sr) Foglio 236 p.la 261: nord-ovest p.la 576-est p.la 686-687-sud p.la 730.

Immobile-Noto (Sr) Foglio 236 p.la 686: nord p.la 21-ovest p.la 261-est p.la 524-525-sud p.la 687.



### 3. QUESITO PER IL C.T.U.

#### QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

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

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

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

3. **PROVEDA**:

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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

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

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

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

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

*-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

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

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

*-iscrizioni di ipoteche;*

*-trascrizioni di pignoramenti;*

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

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

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

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

*-pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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



dalla vigente normativa;

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

previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - il valore per metro quadro e il valore complessivo;
  - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del
- procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute ;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
  - 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 contratti in corso;

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

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

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

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;



- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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

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

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

## 4. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti pignorati sono rappresentati dai subalterni 1-4 della particella 261 e dalla particella 686.

Si è scelto di utilizzare un solo lotto perchè la suddivisione dei cespiti in altri lotti deprezza notevolmente il valore di mercato delle singole unità immobiliari compresa anche l'area di pertinenza, ovvero la particella 686; la vendita di un lotto unico è più appetibile rispetto alle singole unità immobiliari e tra l'altro si possono realizzare trasformazioni che rendono i cespiti più interessanti economicamente.

### LOTTO

SUB 1= APPARTAMENTO (PIANO TERRA RIALZATO).

SUB 4=GARAGE PIU' ACCESSORI (PIANO SOTTOSTRADA).

P.LLA 686= AREA DI PERTINENZA (AREA EDIFICABILE).

## 5. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO

### 5.1 LOTTO

#### SUB 1

I cespiti sono costituiti da due unità immobiliari presenti in un edificio che si sviluppa su due piani fuori terra la cui struttura è in muratura portante (tufo calcareo). Al piano primo è presente altra unità immobiliare (sub.2) che non fa parte del compendio pignorato. Il sub 1 è rappresentato da un appartamento così articolato: piano terra rialzato costituito da un vano scala che si affaccia sulla via Vasari Giorgio al n.5 e termina con l'entrata dell'abitazione. Quivi, un atrio collega i vari locali rappresentati da una zona soggiorno, una stanza da letto e una cucina. Nella zona sud-ovest è presente un salotto che si affaccia su un balcone ed una camera matrimoniale.



## 5.1 LOTTO (... segue)

Tutti gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, serramenti in lamierino zincato e persiana con avvolgibile in plastica. I solai sono in laterocemento. Sono installati impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, (pompa di calore). Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria il bagno è dotato di boiler elettrico.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, internamente, è complessivamente buono mentre nella parte esterna gli intonaci mostrano leggere increspature. Dal rilievo effettuato con il disto-laser le superfici lorde e nette che sono state elaborate e riportate sono qui di seguito elencate:

**SUPERFICIE LORDA** =153 mq

**SUPERFICI NETTE INTERNE**

CUCINA 15,55 MQ-SOGGIORNO 16,95 MQ-LETTO 14,48 MQ-BAGNO 7,26 MQ-ATRIO 3,93 MQ-SALOTTO 31,47 MQ-LETTO 27,63 MQ-SCALA 13,29 MQ.

(Vedasi allegato D1 pag.1-D2 pag.1).

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie lorda 100 % = 153 mq; Balcone scoperto 25% x 16,29 mq = 4,07 mq.

**Superficie commerciale** = 153 mq + 4,07 mq = **157,07 mq.**

### SUB 4

Il sub 4 è rappresentato da un deposito garage che si affaccia su un'area di pertinenza edificabile utilizzata come parcheggio delle macchine. Il sub 4 è collegato al sub 1 tramite una scala. Gli interni si presentano grezzi con pavimentazione in battuto di cemento eccetto l'entrata dalla scale che mostra pavimento in ceramica. Il solaio è in laterocemento, mentre l'apertura del w.c che si affaccia sull'area di pertinenza è priva di finestra ma mostra inferriata e rete metallica. Il garage è dotato di cancello in ferro zincato scorrevole. Nella zona sud della p.la 261 si rileva un portico munito di pilastri che sorreggono il balcone del salotto del piano terra rialzato. Quest'ultimo non rientra nel compendio pignorato perchè identificato al foglio 236 di Noto particella 261 sub 5. Dal rilievo effettuato con il disto-laser le superfici lorde e nette che sono state elaborate e riportate sono qui di seguito elencate:

**SUPERFICIE LORDA** = 100 mq

**SUPERFICI NETTE** = W.C. 5,56 MQ-DEPOSITO 11,96 MQ-GARAGE 60,24 MQ.

(Vedasi allegato D1 pag.1-D2 pag.1).

**SUPERFICIE COMMERCIALE** = 100 mq.

### PARTICELLA 686

La particella 686 è utilizzata come parcheggio ed è dotata di aiuola che circonda un contenitore in plastica per la raccolta dell'acqua, riparata da una tettoia in termocopertura. La pavimentazione è in battuto di cemento ed il piano di calpestio mostra una leggera pendenza. I confini sono stati materializzati attraverso la costruzione di un muretto di tufo calcareo ed inoltre è presente un cancello in ferro-zincato nella zona nord.

**SUPERFICIE** = 139,72 mq.

(Vedasi allegato D3 pag.1).

**SUPERFICIE COMMERCIALE** = 139,72 mq.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'invio dell'attestato di prestazione energetica, attraverso la piattaforma messa a disposizione dell'Enea-Regione Sicilia, occorre allegare il libretto degli impianti per la climatizzazione (pompe di calore). La nuova normativa sugli impianti (pompe di calore-climatizzatore) prevede l'emissione del libretto e la contemporanea registrazione al catasto degli impianti senza limiti minimi di potenza.

Lo scrivente C.T.U. rimane a disposizione per l'emissione dell'attestato di prestazione energetica nel momento in cui riceverà libretto e relativa registrazione.

### SITUAZIONE URBANISTICA

I cespiti ricadono in zona Br, normata dai piani di recupero (L.R. 37/85), (Vedasi allegato B1 pag.1-2-3).

I cespiti, urbanisticamente sono regolari, di fatto è presente concessione edilizia in sanatoria: pratica edilizia n.3165- Legge 47 del 1985-Registro Conc. N...198 del 30-11-2012: immobile destinato a civile abitazione sito in Noto nella Via Vasari n.5, con destinazione residenziale, censito in catasto al foglio di mappa n.236 part.261 sub 1-2 (Appartamento) sub 3 (Garage).



## 5.1 LOTTO (... segue)

Agli atti, prima della concessione in sanatoria era stato rilasciato nulla osta per esecuzione di lavori edili, pratica edilizia n.643 del 21 giugno del 1977 per la concessione edilizia per laboratorio artigianale, (Vedasi allegato B2 da pag.1 a pag. 32).

La p.lla 686, inoltre, non presenta nessun vincolo riportato dal piano paesaggistico, (Vedasi allegato D7 pag.1).

## 5.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Formalità che sarà cancellata o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente, in particolare:  
*vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:*  
-pignoramento immobiliare n.18339 del 15/02/2022 . Formalità trascritta presso l'agenzia immobiliare di Siracusa il 06/04/2012 al n.5363.

Non sono presenti altri vincoli ed oneri da sostenere.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA

Gli immobili sono stati valutati secondo la stima per valori di mercato. La stima di beni immobili per valori di mercato presenta due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

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

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

### Scelta del campione

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

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

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, i valori di mercato di fabbricati della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Noto (Sr), (Valore medio 800 €/mq per le case di civile abitazione e 500 €/mq per i box);
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione residenziale; sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella **zona OMI e quotazioni di mercato Borsino immobiliare** in cui sono ubicate le unità immobiliari e terreni da stimare, o in zone limitrofe assimilabili, (Vedasi allegato D4 pag.1-D5 pag.1-2-3).

Per le aree edificabili sono stati rilasciati dall'ufficio urbanistica di Noto (Sr) i valori al mq, ai fini fiscali che corrispondono circa ai valori di mercato, come riscontrato da indagini presso agenzie immobiliari di Noto (Sr), (Vedasi allegato D6 pag.1).

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

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

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

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili



all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Concludendo, il valore medio di mercato trovato, risultato di uno scrupoloso ed attento studio, come sopra descritto, viene qui di seguito elencato:

-800 €/mq appartamento (sub 1);

-500 €/mq garage più accessori (sub 4);

-82,36 €/mq area edificabile.

## 6.1 LOTTO

Il lotto viene stimato moltiplicando i valori medi di mercato prima riportati con le relative superfici commerciali.

### SUB 1

**Valore venale** = 157,07 mq x 800,00 € = **125.656,00 €**

### SUB 4

**Valore venale** = 100 mq x 500,00 € = **50.000,00 €**

### P.LLA 686

**Valore venale** = 139,72 mq x 82,36 € = **11.507,00 €**

### TOTALE VALORE VENALE DEL LOTTO

125.656,00 € + 50.000,00 € + 11.507,00 € = **187.163,00 €**

**DICESI EURO CENTOOTTANTASETTEMILACENTOSESSANTATRE/00**

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto C.T.U., dichiara che all'attualità, il più probabile valore di mercato del lotto sopradescritto è pari a: **187.163,00 € DICESI EURO CENTOOTTANTASETTEMILACENTOSESSANTATRE/00**

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. ad adempimento dell'incarico ricevuto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia concessa.

Con osservanza

**Il C.T.U.**

Dott. Agronomo Rosario Alma

## 8. ALLEGATI

**A.1** - Estratto di mappa-Noto F. 236 Part. 261-686

**A.2** - Visura-Noto (Sr)-Foglio 236 Particella 261 Subalterno 1

**A.3** - Visura-Noto (Sr)- Foglio 236 Particella 261 Subalterno 4

**A.4** - Visura terreni-Noto (Sr)- Foglio 236 Particella 261

**A.5** - Visura terreni-Noto (Sr)- Foglio 236 Particella 730

**A.6** - Visura-Noto (Sr) Foglio 236 Particella 686

**A.7** - Planimetria-Noto-Foglio 236 Particella 261 Subalterno 1

**A.8** - Planimetria-Noto-Foglio 236 Particella 261 Subalterno 4

**A.9** - Planimetria-stato dei luoghi-Noto-Foglio 236 Particella 261 Subalterno 1



- A.10** - Planimetria-stato dei luoghi-Noto-Foglio 236 Particella 261 Subalterno 4
- B.1** - Certificato di destinazione urbanistica
- B.2** - Regolarità urbanistica
- C.1** - Prospetto sud-ovest
- C.2** - Prospetto sud-ovest
- C.3** - Prospetto nord-ovest
- C.4** - P.lla 261 sub 5 (Portico):non rientra nel compendio pignorato.
- C.5** - Piano sottostrada: entrata lato nord
- C.6** - Area di pertinenza: area edificabile utilizzata come parcheggio (p.lla 686).
- C.7** - Confine con la particella 687
- C.8** - Confine con la particella 687
- C.9** - Entrata garage
- C.10** - Piano terra rialzato: salotto
- C.11** - Piano terra rialzato: letto
- C.12** - Piano terra rialzato
- C.13** - Piano terra rialzato: soggiorno
- C.14** - Piano terra rialzato: soggiorno
- C.15** - Piano terra rialzato:bagno
- C.16** - Entrata: piano terra rialzato. Scale che portano al piano primo
- C.17** - Piano sottoscala: garage
- C.18** - Piano sottostrada: garage
- C.19** - Piano sottostrada: entrata garage
- C.20** - Piano sottostrada: w.c.
- D.1** - Superfici lorde-Noto (Sr) foglio 236-p.lla 261
- D.2** - Superfici interne nette-Noto (Sr) foglio 236-p.lla 261
- D.3** - Superficie Noto (Sr), p.lla 686 del foglio 236
- D.4** - Valori omi-Noto (sr) via Vasari Giorgio n.5
- D.5** - Valori Borsino immobiliare-Noto (Sr) via Vasari Giorgio n.5
- D.6** - Valori area edificabile
- D.7** - Piano paesaggistico

