

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 356/2017 R.G.Es.

doBank S.p.A. / [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA A. ROMEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 05/10/2018 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.356/2014 R.G.Es. promossa da **doBank S.p.A.** con sede in Verona (VE) Piazzetta Monte n.1 C.F. 00390840239 contro i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Presso gli uffici del tribunale di Siracusa in data 22/10/2018, alla presenza del funzionario di cancelleria, la sottoscritta prestava il giuramento di rito.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 21/02/2019 all'Avv. Gianfranvo Vojvodic (per il creditore procedente), all'Avv. Stabile Maria Ludovica (per il creditore intervenuto) e all'Avv. G. Venturella (per i debitori), ho comunicato la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile di cui sopra (01/03/2019 ore 15,30 Rosolini Via Mazzini).



Su richiesta dei debitori, la sottoscritta ha posticipato l'inizio delle operazioni peritali al 04/03/2019 ore 10:00. In tale sede la sottoscritta ha eseguito le operazioni peritali relativamente agli immobili in Rosolini e fissato il sopralluogo per gli immobili in territorio di Noto in data 11/03/2019 ore 10:00. Il giorno fissato mi sono quindi recata in Noto C.da Agliastro presso gli ulteriori immobili oggetto di stima, in tale sede ho eseguito i rilievi metrici e fotografici dei fabbricati censiti al foglio di mappa 381 p.lle 222 e 223 e dei terreni censiti al foglio 381 p.lle 127, 129, 130, 159, 172 e 221. Successivamente a seguito di incongruenze rilevate per gli immobili in territorio di Rosolini mi sono nuovamente portata sui luoghi in data 18 Giugno 2019 per prendere visione del fabbricato censito al foglio 30 p.lla 1500. Tale fabbricato risulta composto da un immobile a cui risultano catastalmente annesse due porzioni di terreno una sul fronte Nord e l'altra sul fronte Sud. Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo la porzione di terreno prospiciente sul fronte Sud risulta occupata da un fabbricato ad un' elevazione fuori terra con saracinesca esterna. Tale fabbricato non è risultato ispezionabile poiché di esclusivo utilizzo di proprietà della madre della Signora [REDACTED] come dichiarato dalla stessa e come da scrittura privata tra le sorelle [REDACTED] e madre (v. all 10 bis.) Completati tali rilievi, alle ore 11:00, redissi il verbale di sopralluogo e dichiarai concluse le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

X

Appartamento indipendente per civile abitazione sito in Rosolini (SR) Via Manzoni ang. Via Cile, posto al piano terra, censito al



N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 298 sub. 2, cl.
2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 325,37;

AP 5
class
D

Immobile 2

Immobile, posto al piano terra, sito in Rosolini (SR) C.da Perpetua
s.n., posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di
Rosolini al foglio 30 p.lla 1500, cl. 3, cat. A/3, vani 3,5, rendita
catastale €. 155,45;

class
E

Immobile 3

Porzione di terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al
foglio 30 p.lla 1499, cl. 1, qualità sem. arb., ha.00.01.28, r.a.€. 0,40
r.d. €. 1,02;

Immobile 4

Magazzino-deposito, posto al piano terra, sito in Noto (SR) C.da
Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di
Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla 223 e terreni agricoli
limitrofi censiti al N.C.T. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla
127 Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.92.00 R.D. €. 47,51, R.A. €. 19,01 e al Foglio 381 p.lla 221 Seminativo cl.2, di
superficie pari a ha. 01.25.94 R.D. €. 65,04, R.A. €. 26,02 oltre
appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, sito in
Noto (SR) C.da Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U.
del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1;

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b106659e15d7a1ba452c0665113caa2

Immobile 5

Terreni agricoli sito in Noto (SR) C.da Agliastro, censiti al
N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 129 Orto irriguo



cl.1, di superficie pari a ha. 00.57.28, R.D. €. 295,83, R.A. €. 103,29; Foglio 381 **p.lla 130** Uliveto cl.1, di superficie pari a ha. 00.52.00 R.D. €. 56,40, R.A. €. 29,54 e Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.18.00 R.D. €. 9,30, R.A. €. 3,72; Foglio 381 **p.lla 159** Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.70.00 R.D. €. 36,15, R.A. €. 14,46; Foglio 381 **p.lla 172** Orto Irriguo cl.1, di superficie pari a ha. 00.50.00 R.D. €. 258,23, R.A. €. 103,29 e Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.07.29 R.D. €. 3,76, R.A. €. 1,51.

Descrizione sintetica dei beni

Immobile 1

Trattasi di un appartamento indipendente per civile abitazione facente parte di un edificio a tre piani fuori terra edificato presumibilmente negli anni '80, sito in Rosolini (SR) Via Manzoni ang. Via Cile.

L'immobile de quo, si trova risulta poco distante dal centro di Rosolini e pertanto risulta di discreta appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali.

Appartamento sito in Rosolini (SR), Via Manzoni ang. Via Cile, posto al piano terra, confinante con le dette vie, con proprietà Calvo e con proprietà stessa Ditta o loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 298 sub. 2, cl. 2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 325,37, catastalmente intestato ai coniugi

12

(E) per la quota di 1/2 indiviso



ciascuno, in regime di comunioni legale dei beni.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti e dall'atto di compravendita richiesto dalla sottoscritta, risulta pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ indiviso, in virtù dell'atto di donazione a rogito del notaio Ettore Maltese da Ispica del 04/03/1996 rep. 14911 racc. 4995 trascritto il 26/03/ 1996 ai n.ri 4964/3999 e al Sig. [REDACTED] [REDACTED] la quota di ½ indiviso, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Ettore Maltese da Ispica del 04/03/1996 rep. 14912 racc. 4996 trascritto il 26/03/1996 ai n.ri 4965/4000 (vedi all. 2 e 2bis).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato e utilizzato come residenza stabile dei coniugi [REDACTED] figli.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data 15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di **DoBank S.p.A.** con sede a Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di stima;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri



13631/10231 a favore di "DoBank S.p.A." con sede in Verona, contro Cucuzza Giuseppe e Vicari Graziella per gli immobili oggetto di stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini si rileva che l'immobile fu realizzato giusto in assenza di provvedimenti autorizzativi. Successivamente fu richiesta e ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n°12/1988 e Permesso di abitabilità n°48 del 30/08/1988.

Dal confronto tra quanto autorizzato, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rileva che sono state effettuate alcune modifiche interne quali spostamento di alcune porte di accesso ai vani e piccole demolizioni, nonché chiusura del pozzo luce, recinzione di una porzione di marciapiede sulla via Manzoni e realizzazione di un ballatoio sulla Via Cile, come riportato nella planimetria dello stato di fatto All. 4. Inoltre il ripostiglio risulta messo in comunicazione tramite una porta con l'immobile confinante. Per quanto relativo alle modifiche interne le stesse sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica, con una pratica di CILA in Sanatoria ai sensi all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Per quanto relativo alla chiusura del pozzo luce, recinzione del marciapiede sulla Via Manzoni, realizzazione del ballatoio sulla Via Cile e comunicazione tra appartamento e garage, si prevede che sia ripristinata la situazione autorizzata.

Di conseguenza occorre aggiornare la planimetria catastale e richiedere



nuovamente il certificato di abitabilità.

La quantificazione dei costi di ripristino della situazione autorizzata è stata effettuata tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2018, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali elementari.

1) Chiusura dell'apertura tra ripostiglio e immobile confinante e chiusura finestra bagno

21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni €/mq 14,78

1,40 mq x €. 14,78 = **€.20,69**

0,50 mq x €. 14,78 = **€.7,39**

2.2.1.2 Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia €/mq 32,53

(1,40 + 0,50) mq x €. 32,53 = **€. 61,81**

9.1.3 Intonaco per interni eseguito con gesso scagliola €/mq 14,56

1,90 x €. 14,56 = **€. 27,66**

9.1.6 Strato di finitura per interni su superfici, già intonacate, con gesso

Scagliola. €/mq 12,20

1,90 x €. 12,20 = **€. 23,18**

11.1.4 Tinteggiatura per interni con pittura traspirante €/mq 4,55

1,90 x €. 4,55 = **€. 8,65**

2) Ripristino pozzo luce

21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento

armato...etc. **€/mq 49,03**

3,00 x 0,80 x 49,03 = **€. 117,67**

3) Rimozione recinzione su Via Manzoni demolizione ballatoio

21.1.2.1 Demolizione di calcestruzzo di cemento non armato....



1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico	€/mc 357,41
12,50 x 0,80 Hm 0,80 x 354,71 = € 2.837,68	
21.1.6 Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni	€/mq 9,95
12,50 x 0,80 x €. 9,95 = € 99,50	
(rivestimento verticale) 12,50 x Hm 0,80 x €. 9,95 = € 99,50	
21.1.9 Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore....	€/mq x cm 1,75
12,50 x 0,80 x €. 1,75 x 7 cm = € 122,50	
21.1.14 Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc.,	€/mq 7,39
[(1,00 x 1,80) + (5,30 x 0,50) + (12,50 x 1,00)] x 7,39 = € 125,26	
21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, etc..	
Demolizione muretto e pilastri cancelletto su Via Manzoni	€/mc 248,93
1,50 mc x 248,93 = € 373,40	
N.P.1 Trasporto alle pubbliche discariche e smaltimento	
Si stimano a corpo € 500,00	
Sommano € 4.421,89 che si arrotondano a € 4.400,00.	
Tale somma è da detrarre interamente al valore dell'appartamento.	
I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ossia per la presentazione al Comune della pratica di CILA in sanatoria, ai sensi all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 e la variazione catastale comprensivi di spese tecniche, sanzioni e spese di registrazione è pari a € 2.200,00. A cui si aggiunge la somma di € 800,00 per la presentazione della nuova pratica di agibilità, per un totale di € 3000,00.	
Pertanto quanto sopra analizzato, al valore finale del fabbricato occorre decurtare la somma di € 7.400,00, per il ripristino dello stato dei luoghi e per	



la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra sito in Rosolini (SR)

Via A. Manzoni ang. Via Cile

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio indipendente a tre elevazioni fuori terra (v. foto 2-3), sito in Rosolini Via Manzoni ang. Via Cile.

Lo stesso si presenta in pianta di forma regolare ed occupa una superficie lorda di circa 120 mq, oltre pozzo luce di 2,00 mq circa.

L'appartamento è costituito da: n.1 soggiorno - cucina (v. foto 4), n.1 camera da letto matrimoniale (v. foto 2), n.2 camerette singole (v. foto 6 e 8), n.1 w.c, oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani e pozzo luce.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 121 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella del pozzo luce moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 (vedi tabella di seguito riportata).

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Sogg.-cucina	30,00	1	30,00	Nord-Ovest	Suff.
Cameretta 1	11,50	1	11,50	Nord	Suff.
Camera matrim.	22,00	1	22,00	Nord	Suff.



Cameretta 2	11,00	1	11,00	Nord	Suff.
Ingr.	13,20	1	13,20	/	Suff.
w.c.1	8,60	1	8,60	Pozzo luce	Suff.
Dis.	19,10	1	19,10	/	Suff.
Rip.	3,40	1	3,40	/	Suff.
Pozzo luce	4,00	0,50	2,00	/	Suff.

Totale superficie commerciale mq 121,00

L'edificio ha struttura portante in muratura, a tre elevazioni fuori terra, con pianta rettangolare e regolare in altezza. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore salmone e piastrelle di colore marrone.

L'immobile è dotato di infissi esterni in legno con scuretti, il portoncino di ingresso è in legno. Il pavimento è realizzato in ceramica, il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle anch'esse in ceramica.

L'immobile risulta allacciato sia al pubblico acquedotto che alla pubblica fognatura. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma privo di certificato.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata buona e, quindi, conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento per tutti i vani.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono buone. Le facciate esterne sono in buone condizioni e non denunciano sintomi di degrado.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima



(stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi),
mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 530,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO PRIMO</i>	<i>121,00</i>	<i>530,00</i>	<i>64.130,00</i>

$V_c = €.64.130,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito



prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 300,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 3.600,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 3.600 \times 0,80 = € 2.880,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 2.880,00 / 4,0\% = € 72.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 64.130,00 + € 72.000,00) / 2 = € 68.065,00$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 6.600,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato nonché per la demolizione delle opere abusive.

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:



$V_{\text{finale}} = (\text{€} 68.065,00 - \text{€} 7.400,00) = \text{€} 60.665,00$ ✍

(diconsi euro sessantamilaseicentosessantacinque/00)

Immobile 2

Trattasi di un appartamento indipendente per civile abitazione facente parte di un edificio monopiano edificato antecedentemente al 1967, sito in Rosolini (SR) C.da Perpetua sn.

L'immobile de quo, risulta poco distante dal centro di Rosolini e pertanto risulta di discreta appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali.

Appartamento sito in Rosolini (SR), C.da Perpetua, posto al piano terra, confinante con spazio di pertinenza di proprietà esclusiva non edificato e con proprietà Falco e Vaccarisi o loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 1500, cl. 3, cat. A/4, vani 3,5, rendita catastale € 155,45, catastalmente intestata

[redacted] per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, entrambe coniugate in regime di comunioni legale dei beni.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti e dall'atto di compravendita richiesto dalla sottoscritta, risulta pervenuto alla Sig.ra [redacted] la quota di 1/2 indiviso, in virtù dell'atto di donazione a rogito del notaio Giovanna Falco da Ragusa del 19/10/2007 rep. 25276 racc. 8422 trascritto il 15/11/2007 ai n.ri 27480/17476, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno (vedi all. 10).



Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato utilizzato come deposito e in condizione di manutenzione abbastanza precarie.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data 15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di **DoBank S.p.A.** con sede a Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di stima;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri 13631/10231 a favore di "**DoBank S.p.A.**" con sede in Verona, contro [REDACTED] per gli immobili oggetto di stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Situazione urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini non sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

Tuttavia dall'atto di donazione del 19/10/2007 in favore di [REDACTED] [REDACTED] immobile risulta edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967.



Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rileva che sono state effettuate alcune modifiche interne e di prospetto esterno, sono state realizzate delle tettoie abusive sul fronte Sud ed è stato realizzato un fabbricato anch'esso abusivo nell'area esterna di pertinenza della p.lla 1500 a confine con la p.lla 298; il tutto come meglio dettagliato nella planimetria dello stato di fatto allegata (v. all. 12).

Per quanto relativo alle modifiche interne e di prospetto esterno le stesse sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica, con una pratica di SCIA in Sanatoria, con pagamento di sanzione ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.

Per quanto relativo alle tettoie e al vano abusivo insistenti sulla p.lla 1500 se ne prevede la demolizione. Difatti le tettoie sono state realizzate con struttura precaria mentre il vano abusivo non rispetta la distanza dai fronti finestrati sul lato a confine con il fabbricato esistente.

Si precisa, come da dichiarazione della [REDACTED] che detto fabbricato risulta di esclusivo utilizzo della Sig.ra [REDACTED] per tale fabbricato risulta esistente anche una scrittura privata del 2007, con cui sorelle Vicari, proprietarie della p.lla 1500, riconoscono la presenza di un fabbricato abusivo insistente sulla stessa p.lla 1500, edificato dalla madre e di esclusivo utilizzo e proprietà della stessa (v10bis). Tuttavia, ai fini della presente procedura, per tale fabbricato si quantificano i costi di demolizione essendo lo stesso abusivo, non regolarizzabile ed insistente sul terreno di pertinenza della p.lla 1500.

I costi di demolizione saranno quantificati tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2018, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali



elementari.

Demolizione tettoie e fabbricato abusivo

21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni €/mq 14,78

$(5,00 \times 2,00 + 0,50 \times 0,80) \text{ mq} \times \text{€} 14,78 = \text{€} 153,72$

21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti

e intonaci... €/mc.248,93

$[(5,00 \times 2,00) + (0,50 \times 0,80) \text{ mq}] \times 0,20 \times 248,93 = \text{€} 716,92$

21.1.6 Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni €/mq 9,95

$4,50 \times 7,00 \times \text{€} 9,95 = \text{€} 313,42$

21.1.9 Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili,

di qualsiasi spessore.... €/mq x cm 1,75

$4,50 \times 7,00 \times \text{€} 1,75 \times 5 \text{ cm} = \text{€} 55,12$

21.1.12 Scomposizione di solai in ferro e tavelloni di laterizio di qualsiasi luce e

spessore ed il carico del materiale €/mq 35,45

$(7,50 \times 5,00) + (5,00 \times 3,50) = \text{€} 1.945,75$

N.P.1 Trasporto alle pubbliche discariche e smaltimento

Si stimano a corpo €500,00

Sommano € 3.684,93 che si arrotondano a € 3.700,00.

Tale somma è da detrarre interamente al valore dell'immobile.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ossia per

la presentazione al Comune della pratica di SCIA in sanatoria e per la

variazione catastale comprensivi di spese tecniche, sanzioni e spese di

registrazione è pari a circa € 3.000,00.

Pertanto al valore finale del fabbricato occorre decurtare la somma di €.

6.700,00, per il ripristino dello stato dei luoghi e per la regolarizzazione



urbanistica e catastale del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra sito in Rosolini (SR)

C.da Perpetua

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio monopiano (v. foto 2), sito in Rosolini C.da Perpetua.

Lo stesso si presenta in pianta di forma regolare ed occupa una superficie lorda di circa 86 mq, oltre terreno esterno di pertinenza di estensione totale pari a circa 140 mq.

L'appartamento è costituito da 3 vani oltre servizi (v. foto da 4 a 8).

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 88 circa, oltre terreno di pertinenza di mq 140 (vedi tabella di seguito riportata).

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina	20,15	1	20,15	Sud	Insuff.
Ingr.	14,50	1	14,50	Sud	Insuff.
Vano 1	11,40	1	11,40	/	Insuff.
Loc. sgomb.	12,70	1	12,70	Sud	Insuff.
Lavanderia	10,50	1	10,50	Nord	Insuff.
w.c.l	7,10	1	7,10	Nord	Insuff.



Dis.	9,65	1	9,65	Nord	Insuff.
------	------	---	------	------	---------

Totale superficie commerciale mq 86,00

L'edificio ha struttura portante in muratura, ad unica elevazione fuori terra, con pianta rettangolare. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore salmone.

L'immobile è dotato di infissi esterni in parte in legno e in parte in alluminio.

Il pavimento è realizzato in ceramica, il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle anch'esse in ceramica.

Tutti gli impianti tecnologici risultano da verificare e l'immobile da ristrutturare.

Dal punto di vista strutturale l'edificio necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo del criterio di stima per valore commerciale.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018



secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 400,00 €/mq di superficie commerciale, comprensivo del terreno di pertinenza.

Non si utilizza anche il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi, in quanto nelle condizioni attuali l'immobile non può essere locato.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
PIANO PRIMO	86,00	380,00	32.680,00

$V_c = €.32.680,00$

A tale valore occorre decurtare l'importo di €.6.700,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato nonché per la demolizione delle opere abusive.

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$V_{finale} = (€.32.680,00 - €. 6.700,00) = € 25.980,00$

Occorre infine decurtare la quota di ½ indiviso di proprietà della Sig.ra Vicari Daniela estranea alla presente procedura.

$V_{finale\ quota\ Cucuzza\ Graziella} = € 25.980,00 * \frac{1}{2} = €.12.990,00$

(diconsi euro dodicimilanovecentonovantauro/00)

Unità immobiliare 3: Terreno sito in Rosolini C.da Perpetua s.n.



Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un terreno catastalmente censito al Comune di Rosolini al Foglio 30 p.lla 1499; tale terreno ad oggi è in realtà occupato da una strada asfaltata denominata Via Cile. Tale strada risulta già esistente e con tale denominazione dal 1988. Da quanto appreso presso l'ufficio tecnico di Rosolini, molte strade secondarie ad oggi esistenti, risultano ancora censite al Catasto Terreni ed intestate agli originari proprietari. Per le stesse non è mai stato eseguito un vero e proprio processo di espropriazione, seppur trascorsi 5 anni dal loro utilizzo come strade, l'originario proprietario perde ogni diritto sulle stesse. In ogni caso tale circostanza risulta dal Certificato di destinazione urbanistica della p.lla richiesto (v. all 14). La scrivente ha altresì effettuato richiesta formale al comune al fine di stabilire la titolarità della strada.

Per quanto sopra esposto non si ritiene necessario effettuare la stima della sede stradale di pubblico utilizzo, si consiglia invece di effettuare la correzione del pignoramento effettuato.

Immobile 4 381, particelle 222 sub. 2, graffato particella 223,

Trattasi di due piccoli fabbricati adibiti a magazzino/deposito, di un piccolo fabbricato a destinazione abitativa e dei terreni circostanti dai quali avviene l'accesso agli stessi, tutti siti in Noto C.da Agliastro - Bufalefi s.n..

Gli immobili de quo, si trovano in zona agricola.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Noto la destinazione urbanistica dei beni oggetto di stima (vedi all. 22), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricadono i fabbricati e la possibilità di regolarizzare delle opere abusive che ho rinvenuto in sede di sopralluogo.

Detti terreni e fabbricati ricadono in "zona E- Agricola". Tale area è gravata

T. 381
129 / 172 /
127 ,
221

dalla "fascia di rispetto stradale", del P.R.G. del Comune di Noto approvato dall'assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n°334/DRU dell'11/05/1993 prot. n° 12258 e successive modifiche approvate con D.A. n°634 del 22/11/2001. Le Norme Tecniche di attuazione relative alla zona E vengono riportate negli allegati 1 e 2 , della delibera di C.C. n° 11 del 12/02/2014.

I parametri urbanistici sono i seguenti: Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni 0,03 mc/mq; altezza massimo 7,50 m; distanza minima dai confini 10 m. Per attrezzature e impianti produttivi gli indici e parametri sono invece: Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni 0,10 mc/mq; altezza massimo 7,50 m; distanza minima dai confini 10 m, lotto minimo 1 ha.

Confini e dati catastali.

Fabbricati e terreni siti in Noto (SR), C.da Agliastro s.n..

Catastalmente i fabbricati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1, cl. 3, cat. A/4 vani 4, rendita catastale €. 148,74; al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla 223, cl. 2, cat. C/2, mq 63, rendita catastale €. 129,11 mentre i terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 221, qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.92.00 r.d. €.47,51 r.a. 19,01 e p.lla 127 qualità seminativo, cl.2, sup. ha 01.25.94 r.d. €.65,04 r.a. €. 26,02.

I fabbricati destinati a magazzino sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1, catastalmente intestati a

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente alla nuda proprietà e a

[REDACTED]



[redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'usufrutto.

Il fabbricato per civile abitazione è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Noto al Foglio 381 p.la 222 sub.1, catastalmente intestato a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/3 indiviso ciascuno relativamente alla nuda proprietà e a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 relativamente all'usufrutto. I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Noto al Foglio 381 p.lle 129 e 172 sono catastalmente intestati a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 relativamente alla nuda proprietà e a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 indiviso ciascuno relativamente all'usufrutto.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Tutti gli immobili in oggetto ad esclusione di quello a destinazione abitativa (Noto Foglio 381 p.la 222 sub.1) da un attento esame della documentazione agli atti e dall'atto di donazione richiesto dalla sottoscritta, risultano pervenuto al Sig. [redacted] per la quota di 1/1 relativamente alla nuda proprietà, in virtù dell'atto di donazione a rogito del notaio Giovanna Falco da Ragusa del 25/11/2008 rep. 26544 racc. 9098 trascritto il 29/12/2008 ai n.ri 33735/23320 (vedi all. 16). Mentre il rimanente immobile, quello a destinazione abitativa, risulta pervenuto al Sig. [redacted] per la



quota di 1/3 indiviso relativamente alla nuda proprietà sempre in virtù del succitato atto di donazione. L'usufrutto vita natural durante e con reciproco diritto di accrescimento in favore del più longevo vige in favore dei coniugi

[REDACTED]
[REDACTED]

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati, i magazzini utilizzati per l'attività agricola ivi svolta dal Sig. [REDACTED] e l'abitazione anch'essa utilizzata.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data 15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di **DoBank S.p.A.** con sede a Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di stima;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri 13631/10231 a favore di "**DoBank S.p.A.**" con sede in Verona, contro [REDACTED] a per gli immobili oggetto di stima, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni.



Situazione urbanistica dei beni

La sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto relativamente ai fabbricati oggetto di stima. In particolare tale richiesta era relativa alla Concessione in Sanatoria n°7 rilasciata in data 23 Gennaio 2004 (prat. 2002/038), relativa ai fabbricati censiti al Foglio 381 p.lla 222 sub. 1 e 2 e p.lla 223 ed altre pratiche relative agli stessi fabbricati e altri immobili insistenti sulla p.lla 127 rilevati in sede di sopralluogo.

Per quanto relativo alla pratica di Sanatoria Edilizia del 2004 non è stata trovata nell'archivio comunale, come da Certificazione rilasciata dall'UTC di Noto prot. gen. 33001 del 03/07/19 (all. 19). Pertanto allo stato attuale ai fini della regolarità urbanistica e alla presentazione di un eventuale nuova pratica edilizia per lo stato di fatto fa fede quanto riportato nella planimetria catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale di detti fabbricati e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si evince che i due magazzini censiti al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla 223 sono stati di fatto uniti da un ampliamento realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi e con struttura precaria.

L'abitazione ha subito anch'essa un ampliamento che potrebbe essere regolarizzato sfruttando la potenza edificatoria dei terreni circostanti, si fa però notare che la titolarità di abitazione e terreni è diversa, pertanto ai fini della presente procedura si prevede il ripristino della situazione catastale.

Relativamente ai fabbricati insistenti sulla p.lla 127, dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Noto è stata trovata in archivio una Concessione Edilizia la n°42/2012 (All.19 bis), relativa al progetto di nuova costruzione di un magazzino agricolo. A tale Concessione Edilizia non ha però mai fatto seguito



un inizio lavori e ad oggi la stessa è scaduta. Sullo stesso lotto di terreno insiste invece un magazzino agricolo realizzato con la struttura da serra da demolire poiché non rispetta le distanze dai confini.

Infine sulla p.lla di terreno 221 sono presenti n°20 serre di dimensioni pari a 7,50 m x 47,50 m e n°5 serre di dimensioni pari a 7,80 mx 30,00 m e sulla p.lla di terreno 127 insistono n°10 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m x 38,40 m e n°3 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m x 15,00 m , tutte coltivate a meloni. Sia i tunnel che le serre sono realizzati con struttura smontabile e privi di copertura stabile.

Vengono quantificati i costi di ripristino della situazione catastale per i magazzini e per l'abitazione di cui alle p.lle 222 sub. 1 e 2 e 223 e vengono altresì quantificati i costi di demolizione del magazzino abusivo insistente sulla p.lla 127. Tali quantificazioni vengono effettuate tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2018, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali elementari.

Per quanto sopra relativamente al magazzino i costi per demolire gli ampliamenti abusivi e ripristinare la situazione catastale si stimano pari a circa €.12.000,00, per l'abitazione pari a circa €.5.000,00.

Infine i costi per la demolizione del magazzino abusivo insistente sulla p.lla 127 realizzato con struttura da serra e in parte tramezzato al suo interno sono pari a circa €. 15.000 .

Pertanto al valore finale dei magazzini con annessi terreni di pertinenza occorre decurtare la somma di €. 27.000,00, per il ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive mentre per il ripristino dello



stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive relativamente all'abitazione occorre decurtare dal valore dell'immobile la somma di €.5.000,00 .

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Magazzini/deposito, abitazione e terreni agricoli siti in Noto (SR) C.da Agliastro

Trattasi di due piccoli magazzini e di un'abitazione, tutti ubicati in tenere di Noto C.da Agliastro. Agli stessi si accede a mezzo di una strada di circa 5,00 di larghezza ubicata in parte nella p.lla di terreno 127 e in parte nella p.lla di terreno 221 sempre del Foglio 381 di Noto.

I magazzini si presentano in pianta di forma regolare ed occupano una superficie lorda di circa 17 mq (p.lla 223) e 45 mq (p.lla 222 sub.2).

L'abitazione nella situazione da ripristinare è costituita da: n.2 camere, n°1 cucina con bagno e veranda esterna ed occupa una superficie lorda di mq 54.

La distribuzione e la dimensione degli ambienti è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO TERRA -Magazzini

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
P.lla 223	17,00	1	17,00	Sud	insuff.
P.lla 222 sub. 2	45,00	1	45,00	Nord-Ovest	insuff.

Totale superficie commerciale mq 62,00

PIANO TERRA - Abitazione



Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina	21,88	1	21,88	Ovest	Suff.
Bagno	3,13	1	3,13	Est	Suff.
Vano 1	13,78	1	13,78	Est	Suff.
Vano 2	12,24	1	12,24	Sud	Suff.
Dis.	1,43	1	1,43	/	
Veranda	14,60	0,50	7,30	/	
TERRENI AGRICOLI					
Foglio 381 P.IIa 221		Colture in serra		mq 8580	
		seminativo		ha. 00.40.14	
Foglio 381 P.IIa 127		Tunnel		mq 1775	
		seminativo		ha. 00.75.00	
Stima dell'Unità Immobiliare.					
L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.					
Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.					
A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di					



compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire gli immobili de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 350,00 €/mq di superficie commerciale per l'abitazione e di €/mq 200,00 per i magazzini. Per i terreni si è ritenuto congruo fissare il valore di €/mq 20,00 per le serre di €/mq 7,50 per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto produttivo.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
Magazzino 1	17,00	200,00	3.400,00
Magazzino 2	45,00	200,00	9.000,00
Abitazione	62,00	350,00	21.000,00
Terreno plla 221.	serre 8580	20,00	171.600,00
	Inc. prod. ha. 00.40.14	€/ha 2.500,00	1003,50
Terreno p.lla 127	tunnel 1775	7,50	13.312,50
	Inc. prod ha. 00.75.00	€/ha 2.500,00	1.875,0

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la



proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, tenendo in considerazione di affittare terreni e magazzini come unicum e l'abitazione a parte, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 650,00/mese per i magazzini e per il terreno di pertinenza e di 100 €/mese per l'appartamento.

Il reddito lordo annuo di è € 7.800,00 per i magazzini e terreni agricoli e di € 1.200,00 per l'appartamento. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo magazzini+terreni}} = € 7.800 \times 0,80 = € 6.240,00$$

$$R_{\text{netto annuo appartamento}} = € 1.200 \times 0,80 = € 960,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a_{\text{magazzini+terreni}} = € 6.240,00 / 4,0\% = € 156.000,00$$

$$V_a_{\text{appartamento}} = € 960,00 / 4,0\% = € 24.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m_{\text{magazzini+terreni}} = (€ 200.191,00 + € 156.000,00) / 2 = € 178.095,50$$

$$V_m_{\text{appartamento}} = (€ 21.000,00 + € 24.000,00) / 2 = € 22.500,00$$



A tale valore occorre decurtare l'importo di €. 27.000,00, per il ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive relativamente ai magazzini e terreni agricoli distinti alle p.lle 127 e 221 e di €5.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere abusive relativamente all'appartamento.

Pertanto il valore finale degli immobili risulta:

$$V_{\text{finale magazzini+terreni}} = (\text{€}178.095,50 - \text{€} 27.000,00) = \text{€ } 151.095,50$$

$$V_{\text{finale appartamento}} = (\text{€}22.500,00 - \text{€} 5.000,00) = \text{€ } 17.500,00$$

Bisogna infine valutare per i magazzini il valore dell'usufrutto in favore della Sig.ra [redacted] e avendo un'età compresa tra i 73 e 75 anni è pari al 35% del valore dell'immobile.

$$V_{\text{usufrutto magazzini+terreni}} = \text{€ } 151.095,50 \times 0,35 = \text{€} 52.883,42$$

$$V_{\text{finale nuda proprietà magazzini+terreni}} = \text{€ } 151.095,50 - \text{€} 52.883,42 = \text{€}98.212,07$$

(diconsi euro novantottomiladuecentododici/07)

Anche per l'abitazione occorre valutare il valore dell'usufrutto in favore della Sig.ra [redacted] e è pari al 35% del valore dell'immobile.

$$V_{\text{usufrutto abitazione}} = \text{€ } 17.500,00 \times 0,35 = \text{€} 6.125,00$$

$$V_{\text{finale nuda proprietà abitazione}} = \text{€ } 17.500 - \text{€} 6.125,00 = \text{€}11.375,00$$

Infine occorre valutare la quota di possesso del Sig. [redacted] pari a 1/3 indiviso, in quanto le restanti quote di 1/3 indiviso ciascuno sono di proprietà delle Sig.re [redacted]

$$V_{\text{finale nuda proprietà abitazione}} = \text{€ } 11.375,00 \times 1/3 = \text{€}3.791,67$$

(diconsi euro tremilasettecentonovantuno/67)

Immobile 5



Trattasi di terreni agricoli siti in Noto C.da Agliastro s.n..

Gli immobili de quo, si trovano in zona agricola. Ho provveduto a verificare presso il Comune di Noto la destinazione urbanistica dei beni oggetto di stima (vedi all. 22). Detti terreni ricadono in "zona E- Agricola". Tale area è gravata dalla "fascia di rispetto stradale", del P.R.G. del Comune di Noto approvato dall'assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n°334/DRU dell'11/05/1993 prot. n° 12258 e successive modifiche approvate con D.A. n°634 del 22/11/2001. Le Norme Tecniche di attuazione relative alla zona E vengono riportate negli allegati 1 e 2 , della delibera di C.C. n° 11 del 12/02/2014.

I parametri urbanistici sono i seguenti: Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni 0,03 mc/mq; altezza massimo 7,50 m; distanza minima dai confini 10 m. Per attrezzature e impianti produttivi gli indici e parametri sono invece: Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni 0,10 mc/mq; altezza massimo 7,50 m; distanza minima dai confini 10 m, lotto minimo 1 ha.

Confini e dati catastali.

Terreni siti in Noto (SR), C.da Agliastro s.n.c. catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla ~~129~~, qualità orto irriguo, cl.1, sup. ha 00.57.28 r.d. €.295,83 r.a. 118,33, p.lla ~~130~~ qualità uliveto, cl.1, sup. ha 00.52.00 r.d. €56,40 r.a. 29,54 e qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.18.00 r.d. €9,30 r.a. 3,72, p.lla ~~159~~ qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.70.00 r.d. €36,15 r.a. 14,46, p.lla ~~172~~ qualità orto irriguo, cl.1, sup. ha 00.50.00 r.d. €258,23 r.a. 103,29 e qualità seminativo, cl.2, sup. ha 00.07.29.d. €3,76 r.a. 1,51.

I terreni riportati al Catasto Terreni del Comune di Noto al Foglio 381 p.lle



129 e 172 risultano catastalmente intestati a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1

relativamente alla nuda proprietà e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 indiviso

ciascuno relativamente all'usufrutto. I terreni riportati al Catasto Terreni del

130 e 159 risultano catastalmente intestati a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1

mentre i terreni censiti al Comune di Noto al Foglio 381 p.lle 129 e 172

risultano catastalmente intestati al Sig. [redacted] per la quota di 1/1

relativamente alla nuda proprietà e ai Sig.ri [redacted]

(S. [redacted] e [redacted] per la

quota di 1/2 indiviso ciascuno relativamente all'usufrutto.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

I terreni riportati al Catasto Terreni del Comune di Noto al Foglio 381 p.lle

129 e 172 da un attento esame della documentazione agli atti e dall'atto di

donazione richiesto dalla sottoscritta, risultano pervenuti al Sig. [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 relativamente alla nuda proprietà, in virtù

dell'atto di donazione a rogito del notaio Giovanna Falco da Ragusa del

25/11/2008 rep. 26544 racc. 9098 trascritto il 29/12/2008 ai n.ri 33735/23320

(vedi all. 16). Mentre i rimanenti terreni riportati al Catasto Terreni del

Comune di Noto al Foglio 381 p.lle 130 e 159, risultano pervenuti al Sig.

[redacted] per la quota di 1/1 indiviso in virtù dell'atto di

compravendita a rogito del Notaio Ettore Maltese del 02/03/2001 rep. 23228

racc. 7614 (vedi all.24).




Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 25), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 15/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo iscritta in data 15/06/2017 ai n.ri 8518/1308 a favore di **DoBank S.p.A.** con sede a Verona C.F. 00390840239, relativamente agli immobili oggetto di stima;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2017 ai n.ri 13631/10231 a favore di "**DoBank S.p.A.**" con sede in Verona, contro  gli immobili oggetto di stima, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Situazione urbanistica dei beni

Sulla p.lla di terreno 129 sono presenti n°3 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m per circa la lunghezza della p.lla pari a 210 m, la rimanente porzione è occupata da piante di ulivo sparse per una superficie di circa 220 mq mentre sulla p.lla 172 sono presenti n°5 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m per una lunghezza pari a circa 180 m e n°3 tunnel di dimensioni pari a 4,00 m per una lunghezza pari a circa 220 m, la rimanente porzione è occupata da piante di



ulivo sparse per una superficie di circa 360 mq. Nei tunnel è praticata la coltivazione di angurie.

Le p.lle di terreno 130 e 159 risultano coltivate ad oliveto.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Trattasi di terreni agricoli la cui ripartizione colturale è dettagliata nella tabella sottostante

Ripartizione tabellare degli ambienti

TERRENI AGRICOLI

P.lla 129	Colture in tunnel	mq 2520
	Oliveto	ha. 00.02.20
	Tare	ha. 00.29.88
P.lla 172	Colture in tunnel	mq 4480
	Oliveto	ha. 00.03.60
	Tare	ha. 00.08.89
P.lla 130	Oliveto	ha. 00.70.00
P.lla 159	Oliveto	ha. 00.70.00

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o



sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire gli immobili de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di €/mq 7,50 per i tunnel e di €/ha 2.500,00 per l'incolto produttivo e di €/ha 10.000,00 per l'uliveto.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
Terreno p.lla 129	<i>tunnel 2520</i>	<i>7,50</i>	<i>18.900,00</i>
	<i>oliveto ha. 00.02.20</i>	<i>€/ha 10.000,00</i>	<i>220,00</i>
	<i>tare ha. 00.29.88</i>	<i>€/ha 2.500,00</i>	<i>747,00</i>
	<i>Totale</i>		<i>33.434,00</i>
Terreno p.lla 172	<i>tunnel 4480</i>	<i>7,50</i>	<i>33.600,00</i>
	<i>oliveto ha. 00.03.60</i>	<i>€/ha 10.000,00</i>	<i>360,00</i>
	<i>tare ha. 00.08.99</i>	<i>€/ha 2.500,00</i>	<i>224,75</i>
	<i>Totale</i>		<i>34.184,75</i>
Terreno p.lla 130	<i>oliveto ha. 00.70.00</i>	<i>€/ha 10.000,00</i>	<i>7.000,00</i>



Terreno p.lle 159 oliveto ha. 00.70.00 €/ha 10.000,00 7.000,00

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si tiene in considerazione di affittare i terreni coltivati in tunnel, censiti alle p.lle 129 e 172, a €. 250,00/mese e i terreni coltivati a oliveto censiti alle p.lle 130 e 159 a €. 50,00/mese.

Il reddito lordo annuo di è €. 3.000,00 per i terreni censiti alle p.lle 129 e 172 e di €.600,00 per i terreni censiti alle p.lle 130 e 159. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo terreni p.lle 129 e 172}} = € 3.000 \times 0,80 = € 2.400,00$$

$$R_{\text{netto annuo terreni p.lle 130 e 159}} = € 600 \times 0,80 = € 480,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a \text{ terreni p.lle 129 e 172} = € 2.400,00 / 4,0\% = € 60.000,00$$



V_a terreni p.lle 130 e 159 = € 480,00 / 4,0% = € 12.000,00

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

V_m terreni p.lle 129 e 172 = (€ 67.618,75 + € 60.000,00) / 2 = € 63.809,37

V_m terreni p.lle 130 e 159 = (€ 14.000,00 + € 12.000,00) / 2 = € 13.000,00

Bisogna infine valutare relativamente ai terreni censiti alle p.lle 129 e 172 il valore dell'usufrutto in favore della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] avendo un'età compresa tra i 73 e 75 anni è pari al 35% del valore dell'immobile.

$V_{usufrutto}$ terreni p.lle 129 e 172 = € 63.809,37 x 0,35 = € 22.333,28

V_{finale} nuda proprietà terreni p.lle 129 e 172 = € 68.809,37 - € 22.333,28 = € 46.476,09

Valutazione complessiva dei beni

Gli immobili stimati sono quelli di seguito elencati:

Unità immobiliare 1

Appartamento indipendente per civile abitazione sito in Rosolini (SR) Via Manzoni ang. Via Cile, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 298 sub. 2, cl. 2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale € 325,37;

€ 60.665,00

Unità immobiliare 2

Quota pari a 1/2 indiviso di un appartamento indipendente, posto al piano terra, sito in Rosolini (SR) C.da Perpetua s.n., censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 1500, cl. 3, cat. A/3, vani 3,5, rendita catastale € 155,45;

€ 12.990,00



Unità immobiliare 3

Strada aperta al pubblico accesso, denominata Via Cile, censita al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 p.lla 1499, cl. 1, qualità sem. arb., ha.00.01.28, r.a.€. 0,40 r.d. €. 1,02;

€. 0,00

Unità immobiliare 4

Nuda proprietà di un magazzino-deposito, posto al piano terra, sito in Noto (SR) C.da Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.2 e p.lla 223 e terreni agricoli limitrofi censiti al N.C.T. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 127 Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.92.00 R.D. €. 47,51, R.A. €. 19,01 e al Foglio 381 p.lla 221 Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 01.25.94 R.D. €. 65,04, R.A. €. 26,02;

€.98.221,07

Quota di nuda proprietà pari a 1/3 indiviso di un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, sito in Noto (SR) C.da Agliastro, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 222 sub.1;

€.3.791,67

Unità immobiliare 5

Nuda proprietà dei terreni agricoli siti in Noto (SR) C.da Agliastro, censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 381 p.lla 129 *eV* Orto irriguo cl.1, di superficie pari a ha. 00.57.28, R.D. €. 295,83, R.A. €. 103,29 e Foglio 381 p.lla 172 Orto Irriguo cl.1, di



superficie pari a ha. 00.50.00 R.D. €. 258,23, R.A. €. 103,29 e

Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.07.29 R.D. €. 3,76, R.A.

€. 1,51;

€.63.809,37

Proprietà dei terreni siti in Noto C.da Agliastro censiti al Foglio

381 **p.lla 130** Uliveto cl.1, di superficie pari a ha. 00.52.00 R.D. €.

56,40, R.A. €. 29,54 e Seminativo cl.2, di superficie pari a ha.

00.18.00 R.D. €. 9,30, R.A. €. 3,72 e Foglio 381 **p.lla 159**

Seminativo cl.2, di superficie pari a ha. 00.70.00 R.D. €. 36,15,

R.A. €. 14,46.

€.13.000,00

Il valore complessivo dei beni stimati dato dalla somma degli immobili di cui sopra è pari a:

VAL. TOT = €.60.665,00 + €.12.990,00 + €.98.221,07 + €. 3.791,67 +

+€.63.809,37 + €. 13.000,00 = €. 252.477,11

(Euroduecento duecentocinquantaduemilaquattrocentosettantasette/11).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa li, 15/07/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi
Documento firmato digitalmente,
ai sensi del D. Lgs. n.82/2005 e s.m.

