

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 318/2023 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da :



Nei confronti di :



G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino

RELAZIONE DI PERIZIA



INDICE :

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima lotto individuato con la lettera (A)**.....
 - **I) Individuazione dei beni**:.....
 - **II) Descrizione complessiva e sintetica del bene**:.....
 - **III) Individuazione dello stato di possesso dell’immobile :**
 - **IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell’acquirente :**
 - **V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente :**.....
 - **VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene :**.....
 - **VII) Irregolarità urbanistica o edilizia :**.....
 - **VIII) Verifica dell’avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica :**
 - **IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) :**.....
 - **X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa :**.....
- 5) **Riepilogo**



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.318/2023 R.G. Es
Tribunale di Siracusa**

Promossa da :





Nei confronti di :



1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell’albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Essendo stato incaricato dall’Ill.mo Giudice dell’esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 16/02/2024, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.318/2023 della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da , contro 

2) Documentazione Acquisita

Dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- (All.1) Verbale di sopralluogo ;
- (All.2) Copia del titolo di proprietà ;
- (All.3) Visura Storica Catastale aggiornata ;
- (All.4) Planimetria Catastale dei Terreni (Scala 1:2000) ;
- (All.5) Planimetria Catastale del Fabbricato (Scala 1:200) ;
- (All.6) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (All.7) Documentazione Fotografica ;
- (All.8) Certificato di Destinazione Urbanistica ;
- (All.9) APE (Attestato di Prestazione Energetica) ;



- (All.10) Computo Metrico Estimativo del fabbricato da demolire.

Dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale redatto dal [REDACTED] notaio [REDACTED] ha accertato per le unità immobiliari oggetto del pignoramento: foglio 36 particelle 124-136 (catasto terreni); foglio 36 particella 137 (catasto fabbricati), la provenienza ventennale.

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 20/06/2007 rep.4710/2080, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 22/06/2007 al n.10045 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.*

- *Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà [REDACTED], ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 11/01/1991 rep.35399, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 17/01/1991 al n. 1505 di formalità.*

Il sottoscritto ha altresì accertato dalla dichiarazione del Notaio sopra citato che :
gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 08/01/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- *Ipoteca volontaria n.3508 del 22/06/2007 favore: BANCO DI SICILIA-SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Siracusa) e contro: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED]; per Euro 82.500,00 di cui Euro 55.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in Siracusa, in data 20/06/2007 rep.4711/2081.*

- *Pignoramento Immobiliare n. 230 del 08/01/2024 favore: [REDACTED], (richiedente: VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 PERUGIA, VIA G. B. PONTANI N. 14) e contro: [REDACTED], [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Siracusa, in data 27/12/2023 rep.5004.*



3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali, come prestabilito dal custode giudiziario della procedura di cui all'oggetto, si è recato il giorno 6 del mese di marzo dell'anno 2024 alle ore 10:00 (vedi verbale **Al.1**), nei luoghi oggetto della controversia. Quivi erano presenti l'esecutato [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] custode della procedura immobiliare.

Alla presenza continua degli intervenuti si procedeva alle operazioni peritali, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separato foglio al fine di poter espletare la relazione in oggetto.

Il fondo rurale oggetto del pignoramento si trova in contrada "Cugno Lupo" territorio di Noto, si raggiunge percorrendo la strada provinciale denominata "Mare-Monti" che collega Siracusa a Canicattini Bagni; una volta che si è entrati, venendo da Siracusa, alla prima rotatoria dell'agglomerato urbano anzidetto, è necessario percorrere l'asse principale, la Via Vitt. Emanuele III, successivamente si deve svoltare per la Via G. Carducci in direzione sud-ovest fino ad uscire dalla cittadina attraverso un sottopasso ortogonale alla strada provinciale "Mare-Monti", si raggiunge l'appezzamento di terreno e il fabbricato oggetto del pignoramento che si trova in linea d'aria a circa 1,5km in direzione sud-ovest rispetto a Canicattini Bagni .

Il terreno agricolo che ha una superficie complessiva di poco più di 1Ha. $(9.955+230) = 10.185\text{mq}$.

Da una attenta analisi sovrapponendo i rilievi metrici effettuati durante la visita peritale con quelli delle ortofoto aeree reperite sulla rete web si è potuto osservare quanto segue.

La successione litostratigrafica dell'area interessata è costituita da una alternanza alquanto irregolare di strati calcarenitici a grana fine e di marne calcaree. La copertura vegetale ha spessori variabili da 20 a 120 cm ed è costituita da una matrice terrosa con elementi di varia pezzatura e natura.

La giacitura del terreno è in pendenza in direzione nord-est. Complessivamente il fondo agricolo ha una forma quasi regolare, una buona accessibilità ed è fertile per cui si presta ad essere coltivato essenzialmente a seminativo irriguo (per la presenza di una trivella all'interno) ad esclusione di poche zone che sono adatte al pascolo. L'edificio oggetto del pignoramento (adibito a civile abitazione) censito al foglio 36 p.lla 137 si trova all'interno dell'appezzamento di terreno



censito al mappale n.136, è ubicato direttamente a confine in direzione nord-est con la particella 2 (di altrui proprietà, non oggetto della presente procedura esecutiva). Esso è sito in zona omogenea "E" agricola del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Noto, è stato costruito così come si evince dal titolo di proprietà (**All.2**) *in data anteriore al 1° settembre 1967*. Le coordinate GIS del fabbricato sono state individuate con l'ausilio di Google maps : 37,025915N; 15,065330E.

Si sviluppa su un solo livello a piano terra, ha una struttura portante per una porzione in muratura pietra calcarea variamente sbazzata e malta cementizia dello spessore di 55cm, per la parte retrostante, la muratura è in blocchi di tufo calcareo di cm.25 e malta cementizia, è poggiato sul terreno di sedime compatto di roccia omogenea tramite cordolo di fondazione in muratura. La copertura è realizzata a tetto inclinato ad una sola falda, composta da arcarecci in legno ancorati direttamente nella muratura sottostante, dal tavolato e dalle tegole tradizionali alla siciliana.

La distribuzione interna degli ambienti dell'intero edificio (**All.6**-planimetria dello stato dei luoghi), si compone di un vano soggiorno di circa 20mq collegato sul retro a un cucinino dotato di forno a legna e un bagno. Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il bagno è piastrellato ed è dotato di tutti i componenti igienico sanitari ad eccezione del bidet, anche la parete del cucinino è fornita di piastrelle di qualità accettabile. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni.

Gli infissi esterni sono vetusti e obsoleti, realizzati di scarsa qualità in ferro-alluminio e vetro semplice. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa fattura. Il fabbricato, altresì, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, è privo di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata tramite uno scaldabagno elettrico che è ubicato all'interno del bagno.

Dalla documentazione a me pervenuta e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che :

- la muratura esterna presenta modesti segni di umidità ben circoscritti ed è quasi del tutto prosciugata;
- la muratura interna presenta segni di efflorescenze e umidità ben circoscritti, ciononostante le pareti risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura attraverso una trivella che si trova poco distante dall'edificio ;
- tutti i servizi sono regolarmente allacciati alla rete fognante sottotraccia che scarica i reflui in una fossa biologica del tipo imhoff.



Lo scrivente, a seguito della verifica dei luoghi, predispone la vendita del fondo agricolo comprensivo di terreni e fabbricato sopra descritti, ubicati in contrada "Cugno-Lupo" territorio di Noto (SR), in un lotto unico individuato con la lettera seguente (A).

4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera "A":

I) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera (A) è composto dalle seguenti particelle censite nel catasto dei terreni e in quello dei fabbricati al Foglio 36 del comune di Noto (SR).

Dati Catastali lotto (A) - (vedi **All.3** Visura Storica Catastale e **All.4 - All.5** Planimetrie Catastali):

1) **CATASTO TERRENI** : foglio di mappa 36

- Particella 124; seminativo, cl. 5, sup. 230mq, Redd. Dominicale €. 0,36 , Reddito Agrario €. 0,12;

- Particella 136; seminativo, cl. 5, sup. 9.955mq, Redd. Dominicale €15,42 , Redd. Agrario €5,14;

2) **CATASTO FABBRICATI** : foglio di mappa 36

- civile abitazione, Particella 137. (Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - rendita €80,05).

Gli immobili anzidetti, così come si evince dalla certificazione notarile allegata, sono intestati a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Coordinate G.P.S.: 37,025915N; 15,065330E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il fabbricato è stato edificato, all'interno del fondo agricolo destinato a seminativo irriguo ampiamente descritto sopra, a circa 28mt dalla strada ed è posizionato a confine con un terreno di altrui proprietà, ha una distribuzione interna che si compone di un soggiorno di circa 20mq collegato sul retro a un cucinino dotato di forno a legna e un bagno. Dalla visita peritale lo scrivente ha riscontrato all'interno del lotto di terreno, un fabbricato seminterrato in muratura di tufo costruito abusivamente e in aderenza alla casa oggetto del pignoramento. Ha altresì riscontrato altri due piccoli manufatti grezzi (cioè non rifiniti) che necessitano di essere demoliti anch'essi, costruiti senza nessun titolo che ne abbia legittimato l'intervento (vedi **All.7** Documentazione fotografica Foto n.17-18)

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta nel punto più alto del tetto è di Hmax.= mt.3,80 , nel punto più basso è di Hmin.= mt.2,10.

- **Epoca di realizzazione** : antecedente al 1967 .



- **Strutture in fondazione** : cordoli in muratura di pietrame calcareo e malta cementizia poggiati direttamente sul terreno di sedime presumibilmente formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione** : portante in muratura, per una parte in pietrame calcareo variamente sbozzato e malta cementizia di spessore cm.55, per un'altra porzione in blocchi di tufo calcareo e malta cementizia di spessore cm.30. Il tetto di copertura è a una sola falda composto dalle tegole tradizionali, il tavolato in legno e gli arcarecci in legno debitamente ancorati alla muratura portante.
- **Finiture interne dell'appartamento.** Tutti gli spazi abitativi sono regolarmente rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropitture.
- **Pavimentazione.** Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle gres-porcellanato presumibilmente risalenti agli anni novanta. La parete del cucinino e il bagno sono dotati di piastrelle in gres-porcellanato di qualità accettabile. Il bagno è altresì dotato di tutti i componenti igienico sanitari.
- **Infissi esterni** sono realizzati di scarsa fattura a telaio in ferro alluminio di color antracite senza taglio termico con intercapedine atta a contenere il vetro semplice.
- **Infissi interni** sono realizzati in legno tamburato di modesta fattura.
- **Impianti.** La casa di abitazione è dotata di impianti: elettrico, idrico, fognante sottotraccia che scarica i reflui su una fossa imhoff interrata ed è priva di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata mediante uno scaldabagno elettrico (o boiler) installato dentro il bagno.
- **Segni di dissesto e /o degrado** : internamente ed esternamente sono stati osservati fenomeni di umidità o efflorescenze ben circoscritte. Sebbene l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione, da una accurata ispezione alle membrature, non risultano segni di lesioni che pregiudichino la staticità del fabbricato.
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione** : internamente scadente. L'intonaco esterno nel prospetto principale si presenta ben coeso ma in mediocre stato di conservazione.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile è occupato in maniera continuativa dal comproprietario, [REDACTED]

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.



Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sono riportati nella certificazione notarile ventennale redatta dal [REDACTED]

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, ha prima visionato il titolo di proprietà (All.2), successivamente presso l'ufficio tecnico di Noto, ha osservato che non ci sono progetti depositati in riferimento all'unità immobiliare suddetta, che pertanto l'edificio è stato edificato privo di licenza/concessione edilizia in data anteriore all'anno 1967. Ha altresì verificato che il precedente proprietario, con autorizzazione edilizia n.80/1993, aveva presentato istanza per lavori di manutenzione straordinaria. Ha accertato durante la visita peritale (vedi All.6 Planimetria dello Stato dei Luoghi) che adiacente al fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato un altro volume, in muratura di tufo calcareo e malta cementizia, seminterrato rispetto alla quota del terreno, di dimensioni complessive 555cmx680cmx310cm. I due fabbricati sono giuntati e collegati attraverso un modesto vano scala. Appare evidente che il fabbricato seminterrato appena descritto è stato realizzato abusivamente senza nessun titolo che ne abbia legittimato l'intervento. Ha infine riscontrato altri due piccoli manufatti grezzi (cioè non rifiniti) che necessitano di essere demoliti anch'essi costruiti senza nessun titolo.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia .

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la CONFORMITA' CATASTALE in quanto i fabbricati presenti all'interno del lotto di terreno che sono stati realizzati abusivamente non sono mai stati censiti al catasto, ma non la CONFORMITA' URBANISTICA. Al fine di eliminare la suddetta difformità e rendere l'edificio conforme dal punto di vista urbanistico è necessario presentare un progetto (SCIA) in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del testo coordinato D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e L.R. 10/08/2016 n.16 che consenta il ripristino dello stato originario dei luoghi mediante la demolizione di tutti i fabbricati realizzati abusivamente. Infine, per quanto detto sopra, non è necessario aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) giacchè il fabbricato, realizzato in data anteriore all'anno 1967, dal rilievo dello stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale così come rappresentata dal Geom. [REDACTED] iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Siracusa al [REDACTED] (vedi All.5).

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica .



Lo scrivente ha constatato dalle dichiarazioni del proprietario che l'immobile è privo di APE, pertanto ha provveduto a redigere il documento (All.9) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco nuovo dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) LOTTO "A".

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

Stima in base al valore di mercato. IMMOBILE CENSITO ALLA P.LLA 137 .:

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione di tipo economico posti fuori dall'aggregato urbano di Canicattini Bagni (SR) nei pressi delle zone agricole di Contrada "Cugno-Lupo" (territorio di Noto), risultano assestati su un valore medio di $V_s = \text{€. } 550,00/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Commerciale : V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso : S_i

Essendo la Sup. Commerciale : $S_1 = \text{mq. } 46,43$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = \text{€. } 550,00 \times 46,43 = \underline{\text{€. } 25.536,50}$$

CONTEGGI Superficie Utile :

1) Soggiorno $((5,25+5,20)/2) \times ((4,00+3,90)/2)$:.....	= 20,64 mq
2) Cucinino $2,10 \times 4,35$:.....	= 9,13 mq
3) Bagno $2,10 \times 1,35$:.....	= 2,83 mq
Sommano	32,60 mq

	mq.	Incid. Comm.
Superficie Utile :	32,60	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni :	13,83	100%
Superficie Commerciale :	46,43	



CALCOLO VALORE DI MERCATO	CIVILE ABITAZIONE	CON BASE DI RIFERIMENTO O.M.I.
Valore Normale = Valore Normale Unitario X Superficie (mq)		
Il Valore Normale Unitario è determinato con la seguente formula :		
Valore Normale Unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K x C.C.		
Dove Val. OMI min e Val. OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi in euro/mq nella banca dati dell'O.M.I. e K rappresenta la media ponderale di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (Livello di Piano) ed è calcolata con la seguente formula :		
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$		
dove :		
K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	K2 (Livello di Piano)
<i>fino a 45 mq</i>	1,0	<i>Piano Seminterrato</i>
<i>Oltre 45 mq fino a 70 mq</i>	0,8	<i>Piano Terra</i>
<i>Oltre 70 mq fino a 120 mq</i>	0,5	<i>Piano Primo</i>
<i>Oltre 120 mq fino a 150 mq</i>	0,3	<i>Piano Intermedio</i>
<i>Oltre 150 mq</i>	0,0	<i>Piano Ultimo</i>
		<i>Piano Attico</i>
		<i>Garage</i>
		1,0
e dove C.C. è un coefficiente correttivo che dipende dalla Categoria Catastale secondo la seguente Tabella di Riferimento :		
Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)
<i>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</i>	<i>Abitazione Signorile</i>	1,20
<i>A/2 (Abitazione tipo Civile)</i>	<i>Abitazioni Civili</i>	1,20
<i>A/3 (Abitaz. tipo Economico)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20
<i>A/4 (Abitazione Popolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,05
<i>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,10
<i>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20
<i>A/7 (Abitazione in Villini)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,20
<i>A/8 (Abitazione in Ville)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,10
<i>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</i>	<i>Abitazione di Lusso</i>	1,50
<i>A/10 (Uffici e Studi Privati)</i>	<i>Uffici</i>	1,50
<i>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</i>	<i>Abitazione Tipica del luogo</i>	1,20
<i>C/6 (Garage, Stalla)</i>	<i>Posti Auto Coperti/Scoperti</i>	1,20
NEL CASO IN ESAME PER LA VENDITA SI OTTIENE :		
K1 (Taglio Superficie) =	0,80	Valore OMI min = 350,00 €
K2 (Livello di Piano) =	0,20	Valore OMI max = 500,00 €
K = (K1 + 3 x K2) / 4 =	0,35	C.C. (Coeff. Correttivo) = 1,05
e, applicando, le su esposte formule, si ottiene un		
Valore Normale Unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K x C.C. = 405,13 €		

Effettuando il raffronto con la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornate. Nel caso in specie si è preso l'anno 2023 primo semestre.

Si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento utilizzando la seguente formula:

Quindi moltiplicando il valore Normale Unitario ottenuto per la superficie commerciale si ha:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i = \text{€. } 405,13 \times 46,43 = \text{€. } 18.810,19$$

Effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti si ha :



$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€} . 25.536,50 + \text{€} . 18.810,19) / 2 = \text{€} . 22.173,35$$

- **Stima per capitalizzazione dei redditi :**

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie commerciale di una civile abitazione nella zona limitrofa alla zona agricola Contrada "Cugno-Lupo" territorio di Noto (SR) ha un valore che oscilla tra un min. di 1,20(€/mq x mese) e un max. di di 1,70(€/mq x mese), considerando che l'abitazione si trovi in un posto paesaggisticamente di rilievo si è scelto il valore di : 1,70(€/mq x mese)

$$1,70 \times 46,43 = \text{€} . 78,93$$

$$\text{€} . 78,93 \times n . 12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 947,16$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfritto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %

- Canone annuo netto: $RI = 947,16 - (947,16 \times 0,25) = 947,16 - 236,79 = \text{€} . 710,37$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 3,5\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€} . 710,37 / 0,035 = \text{€} . 20.296,29$$

$$V_{m4} = \text{€} . 20.296,29$$

- **Stima del più probabile valore venale :**

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava per l'immobile il più probabile valore venale :

$$V_{m \text{ (stima)}} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€} . 22.173,35 + \text{€} . 20.296,29) / 2 = \text{€} . 21.234,82$$

in cifra tonda € . 21.230,00 (Ventunomiladuecentotrenta / 00euro).

Valutazione del bene (Giudizio di Stima): TERRENI AGRICOLI (P.lle 124-136)

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria dei terreni si è scelto di utilizzare due metodi di valutazione su cui effettuare la ponderazione, il primo è quello del valore di mercato. Considerando che tali terreni possono essere oggetto di una futura compravendita, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda e offerta in un determinato arco temporale. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati



realizzate nell'ultimo anno nelle zone limitrofe a Contrada "Cugno-Lupo" territorio di Noto (SR). La zona anzidetta risulta essere molto appetibile dal punto di vista commerciale in quanto è molto vicina al centro abitato di Canicattini Bagni (dista circa 1,50km) e anche perché è una zona di pregio dal punto di vista paesaggistico, il terreno gode di una ottima vista panoramica e ha una ottima esposizione. Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto, i terreni in zona risultano assestati su un valore medio di $V_s = 4,00 \text{ €/mq}$.

Valore medio della Superficie Commerciale :

$$V_s = 4,00 \text{ €/mq}$$

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

$$S_i = (230+9.955)\text{mq} = 10.185\text{mq}$$

CATASTO TERRENI : foglio di mappa 36

- *Particella 124; seminativo, cl. 5, sup. 230mq, Redd. Dominicale € 0,36 , Reddito Agrario € 0,12;*

- *Particella 136; seminativo, cl. 5, sup. 9.955mq, Redd. Dominicale € 15,42 , Redd. Agrario € 5,14;*

$$V_m (\text{Indagine Diretta}) = V_s \times S_i = € 4,00 \times 10.185,00 = \underline{\underline{€ 40.740,00}}$$

Il secondo criterio adottato è quello per le indagini "indirette" dove si riportano i dati rilevati dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Siracusa – Listino 2021 rilevazione anno 2020 – Exeo edizioni". Questo borsino fornisce le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture presenti in ciascun comune della provincia. Tali quotazioni sono riferite all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, pertanto nel caso siano presenti fondi singolari, il valore potrebbe discostarsi da quelli rilevati. Il listino è realizzato "*... sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo)...*".

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche "intrinseche ed estrinseche". Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricole e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

L'algoritmo di calcolo individuato utilizza la seguente espressione :

$$V_{(\text{fondo})} = V_{(\text{max})} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times K_n$$

dove :



$V_{(max)}$ = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambiente territoriale comunale ;

k_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono :

Seminativo Irriguo $V_{max} =$ 24.000,00 €					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima	1,00	Pianeggiante	1,00	Buono	1,00
Buona	0,90	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
Discreta	0,80	Mediocre	0,90	Insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio App.	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo App.	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande App.	0,90
$V_{(fondo)} = V_{(max)} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n =$					19.494,00 €

	*Indagine Indiretta	Indagine di Mercato	Pond. Aritmetica
COLTURA PRESENTE	Euro/Ha	Euro/Ha	Euro/Ha
SEMINATIVO IRRIGUO	19.494,00 €	40.740,00 €	30.117,00 €

In cifra tonda, i terreni suddetti ubicati in Contrada “Cugno-Lupo”, territorio di Noto (SR) , censiti in catasto al foglio di mappa 36 Particelle n.ri 124-136, hanno il seguente probabile valore venale: **€. 30.100,00 (Trentamilacento / 00euro).**

X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa.

In risposta a quest’ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa (XXXXXXXXXX) che non risulta divisibile.



5) Riepilogo

Lotto A) :

- civile abitazione ubicata in contrada “Cugno-Lupo” s.n.c. territorio di Noto (SR), censita in catasto fabbricati al foglio 36 Particella 137.
(Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - rendita €.80,05);
€. 21.230,00 (Ventunomiladuecentotrenta / 00euro).
- terreni in contrada “Cugno-Lupo” territorio di Noto (SR), censita in catasto al foglio 36 Particelle :
P.IIa 124; seminativo, cl. 5, sup. 230mq, Redd. Dom. €. 0,36 , Redd. Agrario €. 0,12;
P.IIa 136; seminativo, cl. 5, sup. 9.955mq, Redd. Dom. €.15,42 , Redd. Agr. €.5,14;
€. 30.100,00 (Trentamilacento / 00euro).

Dalla stima si ottiene il valore venale totale : **€. 21.230,00 + €. 30.100,00 = €. 51.330,00**
(Cinquantunomilatrecentotrenta / 00)

a dedurre le seguenti spese :

- Le spese relative alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), per eliminare le difformità riscontrate ammontano a :
€.3.500,00 (Tremilacinquecento/00 euro)
La somma suindicata comprende oltre alle spese tecniche, i bolli, i diritti di segreteria, la sanzione da saldare al comune di Noto di cui all'art.37 comma 4 del testo coordinato D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e L.R. 10/08/2016 n.16 per le opere di demolizione e rimessa in pristino.
- Le spese di demolizione, conferimento a discarica degli inerti e ripristino dello stato dei luoghi dei due modesti manufatti costruiti allo stato grezzo cioè non rifiniti (vedi All.7 Documentazione fotografica Foto n.17-18) antistanti lo spazio di ingresso dell'abitazione ammontano a corpo a :
€. 3.000,00 (Tremila/00 euro)
- Le spese di demolizione, conferimento a discarica degli inerti, ripristino dello stato dei luoghi del manufatto costruito in aderenza al corpo di fabbrica oggetto del pignoramento con conseguente bonifica del terreno adiacente, sono state calcolate mediante computo metrico estimativo (vedi All.10); esse ammontano a :
€. 13.500,00 (Tredicimilacinquecento/00 euro)

€. 31.330,00 (Trentunomilatrecentotrenta / 00euro).

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti. Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata (pec) al [REDACTED];
- tramite posta certificata (pec) all' [REDACTED]

Palazzolo Acreide li 20/03/2024

Il C.T.U.
(Ing. Infantino Vincenzo)

