

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: [antoninolisto@hotmail.it](mailto:antoninolisto@hotmail.it)

PEC: [antoninolisto@pec.it](mailto:antoninolisto@pec.it)

Tribunale	Siracusa
Oggetto:	Perizia di stima
<b>RTE</b>	<b>Relazione Tecnica Estimativa Procedimento N° 66/2019 R.G. Es. Immobiliari</b>
Cancelleria	Esecuzioni Immobiliari
Giudice	Dott.ssa Alessia Romeo
Creditore procedente	
Debitore esecutato	
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo



## SOMMARIO

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento .....	7
1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	8
1. III - Formazione lotti di vendita.....	10
2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita.....	11
2. II - Descrizione del bene .....	12
2. III - Stato di possesso del bene .....	17
2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	18
2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	18
2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene .....	19
2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia.....	20
2. VIII - Attestazione di prestazione energetica.....	20
2. IX - Valutazione del bene .....	22



L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Alessia Romeo con ordinanza del 16.07.2019 ha nominato il sottoscritto Arch. Antonino Listo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 990, esperto stimatore dei beni pignorati, nella procedura N° 66/2019 del Registri Generale Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, promossa da \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_.

Accettato l'incarico, si redige quanto segue.

## **MANDATO DEL GIUDICE**

---

### **1. PROVVEDA:**

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di 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;

### **2. 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 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, la 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;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;*
- *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 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 condominiali 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 dell'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 sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base delle 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 luogo 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 quadrato 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 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 locativo 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.



## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

---

Accettato l'incarico ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto, in qualità di CTU, previa contatto telefonico con il Sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato e il Custode Giudiziario Avvocato Luigi Giocolano, fissava l'inizio delle operazioni peritali per la data del 09/09/2019 alle ore 10,00.

Alla data fissata si procedeva all'ispezione dei beni, come si evince dal verbale di sopralluogo [Allegato n.7], alla costante presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario.

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- Fase Conoscitiva: presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- Fase Critica o di Giudizio;
- Fase Documentale: Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto ha provveduto a effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Portopalo di Capo Passero.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima:

<u>Lotto unico</u>	<b>TIPO</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>INQUADRAMENTO CATASTALE</b>		
	<b>Civile Abitazione</b>	Portopalo di Capo Passero - Abitazione – C/da Chiusa Conte – Piano Terra	Foglio 35	P.IIa 1492	Sub 1
	<b>Civile Abitazione</b>	Portopalo di Capo Passero - Abitazione – C/da Chiusa Conte – Piano Terra	Foglio 35	P.IIa 1492	Sub 2
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte – Piano Terra	Foglio 35	P.IIa 1492	Sub 3
	<b>Terreno</b>	Portopalo di Capo Passero - Terreno – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.IIa 721	--
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.IIa 1195	Sub 1
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.IIa 1195	Sub 2
	<b>Civile Abitazione</b>	Portopalo di Capo Passero - Abitazione – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.IIa 1195	Sub 3
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.IIa 1195	Sub 4

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA E SUB</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTENZA</b>
Portopalo di Capo Passero	35	1492 – sub.1	A/3	2	2 vani
Portopalo di Capo Passero	35	1492 – sub.2	A/2	U	3,5 vani
Portopalo di Capo Passero	35	1492 – sub.3	C/6	2	90 mq
Portopalo di Capo Passero	35	1195 – sub.1	C/2	2	90 mq
Portopalo di Capo Passero	35	1195 - sub.2	C/2	2	98 mq
Portopalo di Capo Passero	35	1195 – sub.3	A/3	2	6 vani
Portopalo di Capo Passero	35	1195 – sub.4	C/2	2	67 mq

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare che l'immobile destinato a Civile Abitazione è solamente quello identificato come Foglio di mappa 35 p.IIa 1195 sub.3, mentre gli altri identificati al foglio di mappa 35 p.IIa 1492 sub 1 e 2 sono immobili principalmente utilizzati come deposito o come ricovero di animali durante alcuni periodi dell'anno. In fine l'unità catastale identificata alla p.IIa 1195 sub. 4 regolarizzata come magazzino, risulta di fatto adibita ad abitazione.

- Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa riferimento all' Estratto di Mappa in allegato [Allegato n. 1], ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.





## **LOTTO UNICO.**

- Nord: con strada Carrubella;
- Sud: con la particella 897 dello stesso foglio di mappa 35 del Comune di Portopalo di Capo Passero;
- Ovest: con la particella 853-1477-851-1472-201 dello stesso foglio di mappa 35 del Comune di Portopalo di Capo Passero;
- Est: con la particella 1506-1514 dello stesso foglio di mappa 35 del Comune di Portopalo di Capo Passero.

## **1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria del complesso, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani degli immobili e dal sopralluogo effettuato, si osservano delle difformità rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento del bene.

- Risultanze Catastali

### **Lotto Unico.**

- Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 1, Categoria A/3 - C/da Chiusa Conte, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra Borgia Nunziata per la quota di 1/2.
- Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 2, Categoria A/2 - C/da Chiusa Conte, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 3, Categoria C/6 - C/da Chiusa Conte, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 35 particelle 721 – C/da Chiusa Conte – di estensione complessiva di ettari 01.70.63 equivalente a 17.063,00 mq, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 1, Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.



- f. Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 2, Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.
- g. Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 3, Categoria A/3 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.
- h. Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 4, Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.

Dalle Visure storiche, si rilevano le seguenti variazioni:

**Portopalo di Capo Passero - Foglio 35 p.lla 1492 sub. 1 – 2 - 3**

1. Costituzione del 22/11/2011 protocollo n. SR0215093 in atti dal 22/11/2011 – costituzione n. 7125.1/2011.

**Portopalo di Capo Passero - Foglio 35 p.lla 721**

1. Variazione d'ufficio del 22/11/2011 protocollo n. SR0215092 in atti dal 22/11/2011 n. 1759.1/2011
2. Variazione territoriale del 08/03/1975 in atti dal 31/10/2007 L.R. n.1/75 proveniente dal Comune G211 trasferito al comune M257.

**Portopalo di Capo Passero - Foglio 35 p.lla 1195 sub 1 – 2 – 3 - 4.**

3. Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
4. Altre del 08/08/2006 protocollo n. SR0069797 in atti dal 08/08/2006 AREA URBANA n.1134.1/2006.

Dalle Verifiche eseguite si riscontrano le seguenti Conformità e Difformità tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali.

**Conformità.**

- Si rilevano conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e le risultanze catastali per gli immobili pignorati in termini di individuazione del Foglio di mappa, Particelle, Categoria, Consistenza e Superficie;
- Si rilevano non conformità sulle quote di proprietà registrate in Catasto dei suddetti beni immobili. Dalla documentazione in atti, vengono sottoposti a pignoramento Immobiliare i beni con le seguenti quote:

1. – 1/1 Piena proprietà dei seguenti immobili: immobili in Portopalo di Capo Passero - Foglio 35 p.lla 1492 sub. 1 – 2 – 3, p.lla 721 e p.lla 1195 sub 1 – 2 – 3 - 4.



1° non conformità; i dati, in termini di proprietà, riportati nelle visure catastali Storiche non sono aggiornati all'attualità, in quanto si evidenzia una mancata Voltura Catastale della Successione in morte della Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Pachino il \_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_. Inoltre, si segnala la mancata accettazione all'eredità per successione in morte della sig.ra \_\_\_\_\_.

### **1. III - Formazione lotti di vendita**

Data la natura del bene, le quote di proprietà e le risultanze catastali, lo scrivente CTU, anche in funzione dell'appetibilità che il bene può avere nel suo complesso, ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita costituito dai seguenti beni.

#### **Lotto Unico.**

- a. Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 1, Categoria A/3 - C/da Chiusa Conte, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- b. Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 2, Categoria A/2 - C/da Chiusa Conte, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- c. Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 3, Categoria C/6 - C/da Chiusa Conte, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- d. Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 35 particelle 721 – C/da Chiusa Conte – di estensione complessiva di ettari 01.70.63 equivalente a 17.063,00 mq, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.
- e. Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 1, Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.
- f. Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 2, Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.



- g. Abitazione identificata e individuata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 3, Categoria A/3 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.
- h. Magazzino/Garage identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 4, Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra, in testa all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000, e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.

## 2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

### Lotto Unico

<u>Lotto Unico</u>	<b>TIPO</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>INQUADRAMENTO CATASTALE</b>		
	<b>Civile Abitazione</b>	Portopalo di Capo Passero - Abitazione – C/da Chiusa Conte – Piano Terra	Foglio 35	P.Ila 1492	Sub 1
	<b>Civile Abitazione</b>	Portopalo di Capo Passero - Abitazione – C/da Chiusa Conte – Piano Terra	Foglio 35	P.Ila 1492	Sub 2
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte – Piano Terra	Foglio 35	P.Ila 1492	Sub 3
	<b>Terreno</b>	Portopalo di Capo Passero - Terreno – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.Ila 721	--
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.Ila 1195	Sub 1
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.Ila 1195	Sub 2
	<b>Civile Abitazione</b>	Portopalo di Capo Passero - Abitazione – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.Ila 1195	Sub 3
	<b>Magazzino</b>	Portopalo di Capo Passero - Magazzino – C/da Chiusa Conte	Foglio 35	P.Ila 1195	Sub 4

Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [*Allegato*

6] al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

<b>Coordinate GPS:</b>	<b>36° 41 13.08" N 15° 06' 59.37" E</b>
------------------------	---



## **2. II - Descrizione del bene**

### **LOTTO Unico.**

**Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 35 particelle 721  
– C/da Chiusa Conte – di estensione complessiva di ettari 01.70.63 equivalente a 17.063,00 mq**

L'immobile suddetto è uno stacco di terreno dall'estensione complessiva di ettari 01.70.63 situato nel Comune di Portopalo di Capo Passero (SR) in C/da Chiusa Conte/Corridore Campana, nella zona a sud/ovest del centro cittadino. Sotto l'aspetto Paesaggistico, il fondo agricolo in questione si colloca all'interno del Piano Paesaggistico Regionale, Ambito 14-17 di Siracusa, paesaggio Locale 19, "Pantani Meridionali".

Dal punto di vista pedologico i terreni hanno un buon grado di fertilità, di origine alluvionale e di medio impasto, con franco di coltivazione mediamente profondo. Il terreno allo stato attuale risulta essere in completo stato di abbandono e incolto da qualche anno.

L'intero appezzamento di terreno, presenta in parte confini ben definiti, recintati con rete metallica maggiormente su fronte strada e parti laterali del fondo per buona parte della sua estensione (est-ovest), e in parte il fondo non presenta nessun tipo di recinzione che delimita in modo chiaro la proprietà.

L'appezzamento ha forma geometrica regolare con giacitura pianeggiante, leggermente in discesa verso il mare; i terreni si collocano nella fascia altimetrica compresa tra m. 30 e 50 s.l.m.

Durante il sopralluogo, il fondo, si presentava in stato di abbandono con la presenza di erbe infestanti su tutta la superficie a causa di mancate operazioni colturali e di interventi di manutenzione ordinaria.

All'interno della particella oggetto di Pignoramento nel foglio di mappa 35 p.lle 721 insistono numerosi fabbricati.

**- Immobile identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 1-2-3, -- C/da Chiusa Conte, Piano Terra.**

Trattasi di immobili realizzati in totale assenza di Autorizzazione e/o Concessione edilizia utilizzati come edifici a supporto dell'attività agricola. Nello specifico i due corpi principali situati a sud dell'appezzamento di terreno sono destinati a ricovero di animali, nella fattispecie al momento del sopralluogo erano presenti Bovini da allevamento, mentre la tettoia realizzata più a nord, adiacente al corpo di fabbrica principale (immobile identificato al foglio di mappa 35 p.la 1195 sub. 1 e 2) viene utilizzata come ricovero di mezzi agricoli come specificato nell'elaborato grafico



redatto da sottoscritto [Allegato n. 13]. Per quanto riguarda la parte strutturale, gli immobili posti più a sud destinati a stalla sono realizzati in blocchi di tufo posti a coltello con tetti realizzati con struttura in legno a falde inclinate e copertura in lastre di eternit. Invece per quanto riguarda la tettoia posta più a nord dell'appezzamento di terreno è realizzata in blocchi di cemento grezzo, con prospetti non rifiniti e tettoia inclinata a est realizzata con lastre di eternit; adiacente è stato creato un piccolo vano destinato a WC.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

**Magazzini/Stalle (immobili posti a sud).**

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
M./Stalla corpo 1	47.50	100%	47.50 mq	Discreto	
M./Stalla corpo 2	28.86	100%	28.86 mq	Discreto	
M./Stalla corpo 3	52.00	100%	52.00 mq	Discreto	
Superficie muraria	16.50	100%	16.50 mq	Discreto	-
<b>SUPERFICIE LORDA totale</b>			<b>mq 144.86</b>		
<b>SUPERIFICIE CALPESTABILE totale</b>			<b>Mq 128.36</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>Mq 144.86</b>		

**Tettoia + Wc (immobile posto più a nord).**

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
tettoia	42.00	100%	42.00 mq	Discreto	Ovest/est
WC	1.65	100%	1.65 mq	Discreto	nord
Superficie muraria	4.15	100%	4.15 mq	Discreto	-
<b>SUPERFICIE LORDA totale</b>			<b>mq 47.80</b>		
<b>SUPERIFICIE CALPESTABILE totale</b>			<b>Mq 43.65</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>Mq 47.80</b>		

- Depositi identificati al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 1-2-4 Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra.

- Abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 3, Categoria A/3 - C/da Corridore Campana, Piano Terra.

Dalla Planimetria allegata alla presente relazione di stima [allegato n.4], è possibile accertare che i suddetti quattro immobili (di cui tre destinati a deposito e uno a civile abitazione) sono stati realizzati con giusta Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 legge regionale 47/1985) rilasciata dal Comune di Portopalo di Capo



Passero (C.E. n. 34/2009 – pratica edilizia n.44/2006). Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati, censiti nel N.C.E.U. al foglio di mappa 35 del Comune di Portopalo di Capo Passero particella 1195 sub. 1-2-3-4.

Per quanto riguarda la parte strutturale, i quattro edifici sono realizzati da blocchi di tufo posti a coltello; i tetti sono realizzati con struttura in legno a falde inclinate e copertura in coppi siciliani misti a pannelli coibentati. Il sistema di smaltimento dei liquami avviene attraverso una fossa imhoff provvista di sistema di sub-irrigazione.

#### Abitazione – Foglio 35 Sub. 3.

Il bene presenta i seguenti ambienti; Ingresso/cucina/soggiorno di 33.83 mq, un primo disimpegno di 12.30 mq che mette in comunicazione le tre camere da letto rispettivamente di 9.35 mq – 15.35 mq e 11.78 mq, un vano ripostiglio di 4.53 mq, un deposito di 3.40 mq ed infine bagno di 4.90 mq e doppio servizio di 4.09 mq.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
<b>Ingresso/cucina/sogg.</b>	33.83	100%	33.83 mq	Buono	nord
<b>Disimpegno</b>	12.30	100%	12.30 mq	Buono	sud
<b>Ripostiglio</b>	4.53	100%	4.53 mq	Buono	Ovest
<b>Wc1</b>	4.09	100%	4.09 mq	Buono	Sud
<b>Letto</b>	11.78	100%	11.78 mq	Buono	Sud
<b>Letto</b>	15.34	100%	15.34 mq	Buono	Sud
<b>Letto</b>	9.35	100%	9.35 mq	Buono	Nord
<b>Wc2</b>	4.90	100%	4.90 mq	Buono	Nord
<b>Deposito</b>	3.40	100%	3.40 mq	Buono	Est
<b>Superficie muraria</b>	29.25	100%	29.25 mq	Buono	-
<b>SUPERFICIE LORDA totale</b>			<b>mq 128.77</b>		
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale</b>			<b>mq 99.52</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>mq 128.77</b>		

Il bene all'interno si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture di media qualità; gli infissi interni sono realizzati in alluminio e vetro; gli infissi esterni sono realizzati con persiane esterne sempre in alluminio colore marrone. Le porte interne sono in laminato color legno, il pavimento è realizzato in mattoni di ceramica mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura



colorata. All'esterno l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco minerale di colore chiaro. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in discrete condizioni d'uso e tutti verosimilmente allacciati alle pubbliche reti ad eccezione di quello fognario, vista la presenza di una fossa imhoff. L'immobile è dotato di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

#### Deposito – Foglio 35 Sub. 4

Il bene presenta i seguenti ambienti; spogliatoio (di fatto attrezzato a cucina) di 22.54 mq, n.2 vani destinati a deposito di 14.00 mq entrambi (di fatto adibiti a camere) ed infine un vano Wc di 6.48 mq

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
<b>Spogliatoio</b>	22.54	100%	22.54 mq	Buono	nord
<b>Deposito</b>	14.00	100%	14.00 mq	Buono	sud
<b>deposito</b>	14.00	100%	14.00 mq	Buono	Ovest
<b>disimpegno</b>	10.00	100%	10.00 mq	Buono	Sud
<b>Wc</b>	6.48	100%	6.48 mq	Buono	Sud
<b>Superficie muraria</b>	10.58	100%	10.58 mq	Buono	-
<b>SUPERFICIE LORDA totale</b>			<b>mq 77.60</b>		
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale</b>			<b>mq 67.00</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>mq 77.60</b>		

Il bene all'interno si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture di media qualità. La struttura si compone di muratura in blocchi di tufo e tetto a più falde in legno e coppi siciliani. L'altezza media è di mt 4,00 circa, 2,40 mt nei servizi; gli infissi interni sono realizzati in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono realizzati con persiane esterne sempre in alluminio colore marrone. Le porte interne sono in laminato color legno, il pavimento è realizzato in mattoni di ceramica mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura colorata. All'esterno l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco minerale di colore chiaro. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in discrete condizioni d'uso e tutti verosimilmente





allacciati alle pubbliche reti ad eccezione di quello fognario, vista la presenza di una fossa imhoff.

Deposito – Foglio 35 Sub. 2

Il bene presenta un unico ambiente destinato a deposito di 98.38 mq calpestabili.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Deposito	98.38	100%	98.38 mq	mediocre	Nord/sud
Superficie muraria	3.50	100%	3.50 mq	mediocre	-
<b>SUPERFICIE LORDA totale</b>			<b>mq 101.88</b>		
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale</b>			<b>mq 98.38</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>mq 101.88</b>		

Il bene all'interno si presenta allo stato grezzo con copertura a falde composta da arcarecci in legno e tegole; l'altezza media è di mt 3,70 circa., con pianta rettangola. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento mentre le pareti risultano in blocchi di cemento a vista. All'esterno l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Il presente immobile viene utilizzato come ricovero per le attrezzature agricole.

Deposito – Foglio 35 Sub. 1

Il bene presenta i seguenti ambienti; deposito di 79.18 mq, locale pluriuso di 6.51 mq e un vano Wc di 4.93 mq.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Deposito	79.18	100%	79.18 mq	Buono	nord
Locale pluriuso	6.51	100%	6.51 mq	Buono	sud
wc	4.93	100%	4.93 mq	Buono	Ovest
Superficie muraria	4.26	100%	4.26 mq	Buono	-
<b>SUPERFICIE LORDA totale</b>			<b>mq 94.88</b>		
<b>SUPERFICIE CALPESTABILE totale</b>			<b>mq 90.62</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE totale</b>			<b>mq 94.88</b>		

L'unità ha pianta rettangolare con tetto a due falde in legno e tegole con altezza media di mt 3,70.

Il bene all'interno si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture appena sufficienti. L'unico infisso



è costituito dal portone principale d'ingresso di larghezza 2,40 mt e altezza 2,40 mt; sono altresì presenti due piccole finestre sprovviste di infissi. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile, e tinteggiatura con idropittura di colore chiaro. All'esterno l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, le facciate risultano totalmente grezze. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano in discrete condizioni d'uso e tutti verosimilmente allacciati alle pubbliche reti ad eccezione di quello fognario, vista la presenza di una fossa imhoff.

## **2. III - Stato di possesso del bene**

### **LOTTO Unico.**

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso al Sig.

Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli atti, si rileva che i beni in esame, siti in Portopalo di Capo Passero in C.da Chiusa Conte, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 1195 sub. 1-2-3-4, p.lle 1492 sub. 1-2-3 e in Catasto Terreni al foglio di mappa 35 p.lle 721 sono nella proprietà per la quota di 1/1 (piena proprietà) come indicato nell'atto di Pignoramento al sig. \_\_\_\_\_ in ordine a quanto detto si rilevano dal sottoscritto le seguenti provenienze nel ventennio precedente.

### **Immibile identificato in catasto al foglio di mappa 35 di Portopalo di Capo Passero Particella 1492 sub. 1-2-3 e particella 721 censito al catasto Terreni.**

Detti immobili risultano appartenere per l'intero della piena proprietà al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
in virtù della successione (den. N. 529 vol. 213 U.R. Noto) in morte di \_\_\_\_\_ nato a Pachino il  
deceduto il \_\_\_\_\_ trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Siracusa in Data 12/07/1996 ai nn.  
10880/8841 e per successione in morte della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e deceduta il  
(successione non ancora trascritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa). Al dante Causa \_\_\_\_\_  
detti immobili per la quota di ½ della piena proprietà erano pervenuti in virtù della successione in morte di  
Al dante causa \_\_\_\_\_ detti immobili per l'intero della piena proprietà erano pervenuti  
in virtù dell'atto di compera del 25/08/1982 a rogito del Notaio Ettore Sciacca trascritto presso la conservatoria dei



RR.II. di Siracusa in data 04/09/1982 ai nn. 13300/11255 da potere di [redacted] nato a [redacted]

[Allegato n. 10].

**Immobile identificato in catasto al foglio di mappa 35 di Portopalo di Capo Passero Particella 1195 sub. 1-2-3-4.**

L'immobile individuato come p.lla 1492 sub 1-2-3 è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34/2009

[allegato n.4] Rilasciata dal Comune di Portopalo di Capo Passero.

Detti immobili risultano appartenere per l'intero della piena proprietà al sig. [redacted] nato a [redacted]

[redacted] in virtù della successione (den. N. 529 vol. 213 U.R. Noto) in morte di [redacted] nato a [redacted]

[redacted] deceduto il [redacted] trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Siracusa in Data 12/07/1996 ai nn.

10880/8841 e per successione in morte della sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e deceduta il

[redacted] (successione non ancora trascritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa). Al dante Causa

[redacted] detti immobili per la quota di ½ della piena proprietà erano pervenuti in virtù della successione in morte di

[redacted]. Al dante causa [redacted] detti immobili per l'intero della piena proprietà erano pervenuti

in virtù dell'atto di compera del 25/08/1982 a rogito del Notaio Ettore Sciacca trascritto presso la conservatoria dei

RR.II. di Siracusa in data 04/09/1982 ai nn. 13300/11255 da potere di [redacted] nato a [redacted]

[Allegato n.10].

**2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

**2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ordinanza di sequestro conservativo** trascritto presso l'agenzia delle entrate del territorio di Siracusa in data 27/06/2008 ai nn.15043/10035 a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. N.B. in data 07/07/2011 a margine di detta ordinanza iscritta a i. nn. 13145/1568 presso l'agenzia del territorio di Siracusa, risulta trascritta annotazione di sentenza condanna esecutiva.
- **Verbale di Pignoramento immobili**, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Siracusa in data 29/03/2019 ai nn. 5875/4755 a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

## **2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene**

### Regolarità edilizio-urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Portopalo di Capo Passero, a seguito del quale venivano rilasciati i seguenti documenti:

#### **Per l'immobile identificato in catasto al foglio di mappa 35 di Portopalo di Capo Passero Particella 1492 sub. 1-2-3.**

Nessuna documentazione presente presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Portopalo di Capo Passero.

#### **Per l'immobile identificato in catasto al foglio di mappa 35 di Portopalo di Capo Passero Particella 1195 sub. 1-2-3-4.**

1. Permesso a Costruire n. 34/2009 rilasciata in data 14/12/2009 [Allegato n. 4] con i seguenti allegati:

- Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria.
- Concessione Edilizia n.34/2009.
- Parere igienico Sanitario.
- Comunicazione installazione solare termico.
- Relazione tecnica di progetto.
- Tavola di progetto fossa imhoff.
- Tavola unica.
- Tavola stato di fatto.
- Tavola stato di progetto.
- Richiesta agibilità
- Agibilità immobile foglio 35 p.Ila 1195 sub.1.

Dal punto di vista urbanistico è possibile dichiarare che la struttura è conforme, alle autorizzazioni fornite dal competente ufficio tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero, che si allega alla presente [Allegato n.4]. Si



precisa che per l'unità identificato con la p.lla 1195 sub. 1 in sede di sopralluogo si riscontrava una diversa distribuzione delle aperture.

### Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile identificato al foglio di mappa 35 p.lla 1195 sub. 1, è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità [Allegato n.4]*. Non esiste nessuna Agibilità rilasciata per i sub. 2 – 3 e 4 e per gli immobili individuati al foglio di mappa 35 p.lla 1492 sub. 1 – 2 e 3.

### Certificato di destinazione Urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto in data 09/08/2019, è stato rilasciato in data 17/04/2020 da cui si evince che il lo stacco di terreno posto in tenere di Portopalo di Capo Passero in catasto al foglio di mappa 35 p.lla 721 nel P.R.G. vigente ricade in zona "E" Agricola e parte in zona per la viabilità e fascia di rispetto stradale.

Si applicano in queste zone i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria mq/mq

Nelle abitazioni 0,01

Nelle attrezzature 0,05

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq

Per abitazione mc/mq 0,03

- altezza massima metri 7,5 metri

- distanza minima dai confini; in aderenza con assenso del confinante o in caso di pareti finestrate non inferiore a metri 5.00.

## **2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia**

### **Immobile individuato al foglio di mappa 35 p.lla 1195 sub. 2 – 3 – 4.**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Portopalo di Capo passero, il sottoscritto CTU rileva che per l'**Immobile individuato al foglio di mappa 35 p.lla 1195 sub. 2 – 3 – 4** non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità e/o Agibilità*, per la cui regolarizzazione si stima un costo di **€ 1.500,00 per i Sub. 2 e 4 ed € 1.500,00 per il Sub. 3.**



Inoltre si fa presente che in data 16/08/2018 l'area tecnica del Comune di Portopalo di Capo Passero ha comunicato al sig. \_\_\_\_\_ che l'Autorizzazione allo scarico n. 20/2014 del 26/09/2014 era in scadenza invitandolo a rinnovarla per poter continuare ad utilizzare l'impianto. Dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico non risulta nessuna istanza di rinnovo presentata, per la cui regolarizzazione si stima un costo pari a **250,00 euro**.

**Immobilie individuate al foglio di mappa 35 p.lla 1492 sub. 1 – 2 e 3.**

Per l'immobile **individuato al foglio di mappa 35 p.lla 1492 sub. 1 – 2 e 3** lo scrivente rileva non conformità dal punto di vista Edilizio – Urbanistico e catastale. Le opere realizzate e rilevate dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo [vedi rilievo planimetrico Allegato n.13] sono state costruite in totale assenza di Autorizzazione Edilizia per la cui regolarizzazione si stima un costo pari a:

- Spese tecniche per la presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria con relativi pareri degli organi competenti (Ufficio tecnico comunale, Genio Civile, Soprintendenza ai BB.CC.AA.) pari a **5.000,00 euro**;
- Diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria pari a **500,00 euro**;
- Contributo da versare in onere concessionario come comunicato dal Comune di Portopalo di Capo Passero per opere in sanatoria risulta pari a **2.500,00 euro**.
- Diritti da versare a titolo di oblazione in applicazione dell'art. 13 legge 47/1985 pari a **2.500,00 euro**.
- Accatastamento paria **2.000,00 euro**
- Rilascio Certificato di Abitabilità e/o Agibilità pari a **1.500,00 euro**.

**2. VIII - Attestazione di prestazione energetica**

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile (immobile foglio 35 p.lla 1195 sub. 3) non è stato mai prodotto A.P.E.. In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE che si depositerà contestualmente e identificato con codice 685739.



## 2. IX - Valutazione del bene

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* dei beni in riferimento, come mostrato di seguito:

### **SUPERFICI COMMERCIALI**

***Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 35 particelle 721***

***– C/da Chiusa Conte – di estensione complessiva di ettari 01.70.63 equivalente a 17.063,00 mq***

Superficie commerciale pari a **17.063,00 mq**

***- Immobile identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 1-2-3, -- C/da Chiusa Conte.***

Superficie commerciale Tettoia **47,80 mq**

Superficie commerciale depositi **144,86 mq**      **TOTALE 191,86 mq**

***- Depositi identificati al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 1-2-4 Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra.***

***- Abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 3, Categoria A/3 - C/da Corridore Campana, Piano Terra.***

Superficie commerciale Depositi sub.4 = 77,60 mq

sub.2 = 101,88 mq

sub.1 = 94,88 mq

**TOTALE = 274,36 mq**

Superficie commerciale Abitazione **128,77 mq**

Per la definizione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali (*Borsino Immobiliare, Immobiliare.it*), nonché da Banche Dati (*OMI - Agenzia delle Entrate*) VAM Valori Agricoli Medi ed infine riviste specializzate nel settore (Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – provincia Siracusa anno 2013 – di *Immagine* e *Immagine*) [Allegato n.9].

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.



Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

Affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui si trova.

### **STIMA**

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**Critério Sintetico Comparativo**" e "**Stima Sintetica**".

Con il metodo di stima Sintetico il valore medio unitario espresso in €/mq è stato ricavato altresì conducendo una precisa analisi di mercato, attraverso indagini dirette presso Agenzie immobiliari, avallate per di più dalla consultazione di riviste specializzate del settore, fonte OMI (osservatorio del mercato Immobiliare sul sito dell'agenzia delle entrate [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)), V.A.M. - Valori Agricoli Medi rilevati sempre nel sito dell'Agenzie delle Entrate; Rivista "*Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli*" provincia di Siracusa – (Autore Iovine Antonio e Curatolo Massimo – Anno 2014), *Prontuario Agenzia del Territorio per la Stima degli Immobili*.

Inoltre sono state utilizzate informazioni ricavate sui luoghi oggetto di stima, comunicate da agenti commerciali competenti nel settore immobiliare.

Oltre tutto, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che in qualche modo possano influenzare il valore finale di stima, (posizionamento, accessibilità, sistemazione del terreno, stato di manutenzione degli immobili, obsolescenza, vetustà ecc...).

Il secondo metodo di stima "Sintetico Comparativo" viene preso in considerazione vista la possibilità di reperire beni simili in termini di condizioni tecniche economiche al bene oggetto di stima.

### **STIMA TERRENO AGRICOLO**

**Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 35 particelle 721 – C/da Chiusa Conte – di estensione complessiva di ettari 01.70.63 equivalente a 17.063,00 mq**

Dopo aver riscontrato in loco le colture in essere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare quale classe di qualità quella tipologia di colture riscontrate in campo (Seminativo semplice) per l'intera superficie pari a Ettari 01.70.63.

Pertanto, la ripartizione colturale presente in campo al momento del sopralluogo è la seguente;

<b>Ripartizione Colturale</b>	<b>Superficie Agricola Utilizzata (mq)</b>
<b>Seminativo semplice</b>	17.063,00 mq





### **STIMA SINTETICA**

I prezzi al mq di superficie, come accertato mediante analisi di mercato, nella zona di interesse sono i seguenti:

Terreno coltivato a Seminativo      1,00 €/m<sup>2</sup> - 10.000,00 €/ettaro

Applicando i valori agricoli medi riportati nella tabella di cui sopra alla superficie del seminativo, avremo;

Terreno coltivato a Seminativo      1.00 €/m<sup>2</sup> x 17.063,00 mq = 17.063,00 Euro.

Valore finale del terreno agricolo € 17.063,00 ≈ <b>€ 17.000,00</b> Diciassettemila,00
---

### **STIMA DIRETTA COMPARATIVA**

La scelta di tale metodo di stima è motivata dalla natura del contesto in esame che risulta ricco di numerosi beni simili in termini di condizioni tecnico-economiche (SEMINATIVO SEMPLICE). Il parametro assunto come riferimento ai fini comparativi è la superficie. Dalle indagini di mercato condotte sia in loco sia presso alcune delle agenzie immobiliari il sottoscritto ha riscontrato per la zona interessata un valore medio per ettaro pari a 15.000,00 Euro.

Moltiplicando tale valore per l'estensione del terreno (Ha 01.70.63), si ottiene: € 15.000,00 x Ha 1.7063 = <b>25.594,50 euro</b> ≈ <b>€ 25.600,00</b>
---

In sintesi, dalle valutazioni precedentemente sviluppate hanno fatto seguito i seguenti valori:

Valore di mercato derivante dal metodo di stima sintetica: **€ 17.000,00**

Valore di mercato derivante dal metodo di stima diretta comparativa : **€ 25.600,00**

Considerando la media aritmetica dei due valori, si ottiene il seguente valore finale arrotondato:

<b>( € 17.000,00 + € 25.600,00 ) / 2 = 21.300,00 ≈ € 21.000,00 Ventunomilaeuro/00</b>
---

### **Stima Abitazione**

**Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 3,  
Categoria A/3 - C/da Corridore Campana, Piano Terra.**



- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Immobile (Civile abitazione) sito in Portopalo di Capo Passero C/da Chiusa Conte, censito in catasto al Foglio di mappa 35 p.lla 1195 sub 3.

<b>Fonti indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Villa / villino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	500
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	700

<b>Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):</b>	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
<b>VALORE min [€/mq]</b>	550
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	750

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 650,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$128,77 \text{ [mq]} \times 650,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 83.700,50 \approx \text{€ } 83.700,00$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

<b>€ 83.700,00 Ottantatremilasettecentoeuro/00</b>
--



## • STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato ( $V_0$ ) è determinato dall'espressione  $V_0 = \frac{B_f}{r}$  dove:

- $B_f$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese  $S$  che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- $r$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $R$ , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $S$ ;
- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

<b>Fonti indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Villa / villino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	1,7
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	2,5



In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 2,40**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$128,77 \text{ [mq]} \times 2,40 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 309,00 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 309,00 x 12 mesi = **€ 3.708,00**
- Spese medie annue S = 25% \* R = **€ 927,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 3.708,00 - \text{€ } 927,00 = \text{€ } 2.781,00$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.3 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,6 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 2.781,00 : 0,036 = \text{€ } 77.250,00 \approx \text{€ } 77.000,00 \text{ €}$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

<b>€ 77.000,00 Settantasettemilaeuro/00</b>
---

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	<b>€ 83.700,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 77.000,00</b>

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

$$\text{€ } 83.700,00 + \text{€ } 77.000,00 = \text{€ } 80.350,00$$

<b>€ 80.350,00</b> <b>Ottantamilaeurotrecentocinquanta/00</b>
--

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio certificato di Agibilità	€ 1.500,00
Rilascio Autorizzazione allo Scarico.	€ 250,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 1.750,00</b>



€ 80.350,00 – € 1.750,00 = **€ 78.600,00**

Pertanto per l'unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa 35 p.la 1195 sub.3, il seguente **valore finale**:

**€ 78.600,00**  
**Settantottomilaseicentoeuro/00**

### Stima Magazzini

- **Magazzini identificati al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1195 sub. 1-2-4**  
**Categoria C/2 - C/da Corridore Campana, Piano Terra.**

#### • STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Immobile (Magazzini) sito in Portopalo di Capo Passero C/da Chiusa Conte, censito in catasto al Foglio di mappa 35 p.la 1195 sub 1-2 e 4

<b>Fonti indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Magazzino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	260
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	380

<b>Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):</b>	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
<b>VALORE min [€/mq]</b>	300
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	450



- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 350,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$274,36 \text{ [mq]} \times 350,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 96.026,00} \approx \mathbf{€ 96.000,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

<b>€ 96.000,00 Novantaseimilaeuro/00</b>
--

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato ( $V_0$ ) è determinato dall'espressione  $V_0 = \frac{B_f}{r}$  dove:

- $B_f$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese  $S$  che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- $r$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $R$ , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $S$ ;
- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $B_f = (R - S)$



Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

<b>Fonti indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Magazzino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	1,1
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	1,6

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 1,50**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$274,36 \text{ [mq]} \times 1,50 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 411,54 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 411,54 x 12 mesi = **€ 4.938,48**
- Spese medie annue S = 25% \* R = **€ 1.234,62**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 4.938,48 - \text{€ } 1.234,62 = \text{€ } 3.703,86$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.3 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,7 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 3.703,86 : 0,037 = \text{€ } 100.104,32 \approx \text{€ } 100.000,00 \text{ €}$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

**€ 100.000,00 Centomilaeuro/00**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	<b>€ 96.000,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 100.000,00</b>

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:



€ 96.000,00 + € 100.000,00 = € 98.000,00

**€ 98.000,00**  
**Novantottomilaeuro/00**

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio certificato di Agibilità foglio 35 p.lla 1195 sub. 2 e 4	€ 1.500,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 1.500,00</b>

€ 98.000,00 – € 1.500,00 = **€ 96.500,00**

Pertanto per l'unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa 35 p.la 1195 sub. 1 – 2 e 4, il valore finale di stima è il seguente:

**€ 96.500,00**  
**Novantaseimilacinquecentoeuro/00**

#### Stima Magazzini

**- Immobile identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 35 Particella 1492 sub. 1-2-3, -- C/da Chiusa Conte.**

#### • **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Immobile (Magazzini) sito in Portopalo di Capo Passero C/da Chiusa Conte, censito in catasto al Foglio di mappa 35 p.la 1195 sub 1-2 e 4

<b>Fonti indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Magazzino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	260
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	380





<b>Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):</b>	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
<b>VALORE min [€/mq]</b>	250
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	350

- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 300,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$191,86 \text{ [mq]} \times 300,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 57.558,00 \approx \text{€ } 57.500,00$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

**€ 57.500,00 Cinquantasettemilacinquecento euro/00**

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato ( $V_0$ ) è determinato dall'espressione  $V_0 = \frac{B_f}{r}$  dove:

- $B_f$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese  $S$  che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- $r$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto



dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $R$ , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $S$ ;
- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

<b>Fonti indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Magazzino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	1,1
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	1,6

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 1,10**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$191,86 \text{ [mq]} \times 1,10 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 211,00 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 411,54 x 12 mesi = **€ 2.532,00**
- Spese medie annue S = 25% \* R = **€ 633,00**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 2.532,00 - \text{€ } 633,00 = \text{€ } 1.899,00$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.3 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,7 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 1.899,00 : 0,037 = \text{€ } 51.324,32 \approx \text{€ } 51.300,00 \text{ €}$$



In definitiva si ottiene il seguente valore:

**€ 51.300,00 Cinquantunomilatrecentoeuro/00**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	<b>€ 57.500,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 51.300,00</b>

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

$€ 57.300,00 + € 51.300,00 = € 54.400,00$

**€ 54.400,00**  
**Cinquantaquattromilaquattrocentoeuro/00**

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Spese tecniche per il rilascio del Permesso a costruire in sanatoria	5.000,00 €
Diritti di segreteria per Rilascio Autorizzazione	500,00 €
Contributo in onere per concessione in sanatoria	2.500,00 €
Contributo in onere per Oblazione	2.500,00 €
Accatastamento	2.000,00 €
Rilascio certificato di Agibilità	1.500,00 €
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 14.000,00</b>

$€ 54.400,00 - € 14.000,00 = € 40.400,00 \approx 40.000,00 €$

Pertanto per l'unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa 35 p.la 1492 sub. 1 – 2 e 3, il valore finale di stima è il seguente:

**€ 40.000,00**  
**Quarantamilaeuro/00**



Riepilogo beni oggetto di Pignoramento, valore di stima e costi per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale.

<b><u>Valore di stima Terreno – Immobile identificato a foglio di mappa 35 p.IIa 721 - Portopalo di Capo Passero.</u></b>	<b>21.000,00 €</b>
---	--------------------

<b><u>Valore di stima Abitazione – Immobile identificato al fogli odi mappa 35 p.IIa 1195 sub.3 – Portopalo di Capo passero.</u></b>	<b>80.350,00 €</b>
<u>Costi di regolarizzazione per rilascio Aqibilità</u>	1.500,00 €
<u>Costi di regolarizzazione per rilascio Autorizzazione allo scarico</u>	250,00 €
<b>Valore di stima finale</b>	<b>78.600,00 €</b>

<b><u>Valore di stima Magazzini – Immobili identificati al foglio di mappa 35 p.IIa 1195 sub. 1 – 2 – 4 – Portopalo di Capo Passero.</u></b>	<b>98.000,00 €</b>
<u>Costi di regolarizzazione per rilascio Aqibilità</u>	1.500,00 €
<b>Valore di stima finale</b>	<b>96.500,00 €</b>

<b><u>Valore di Stima Magazzini – Immobili identificati al foglio di mappa 35 p.IIa 1492 sub 1 – 2 – 3 – Portopalo di Capo Passero.</u></b>	<b>54.000,00 €</b>
<u>Spese tecniche per il rilascio del Permesso a costruire in sanatoria</u>	5.000,00 €
<u>Diritti di segreteria per Rilascio Autorizzazione</u>	500,00 €
<u>Contributo in onere per concessione in sanatoria</u>	2.500,00 €
<u>Contributo in onere per Oblazione</u>	2.500,00 €
<u>Accatastamento</u>	2.000,00 €
<u>Rilascio certificato di Aqibilità</u>	1.500,00 €
<b>Valore di stima finale</b>	<b>40.000,00 €</b>

