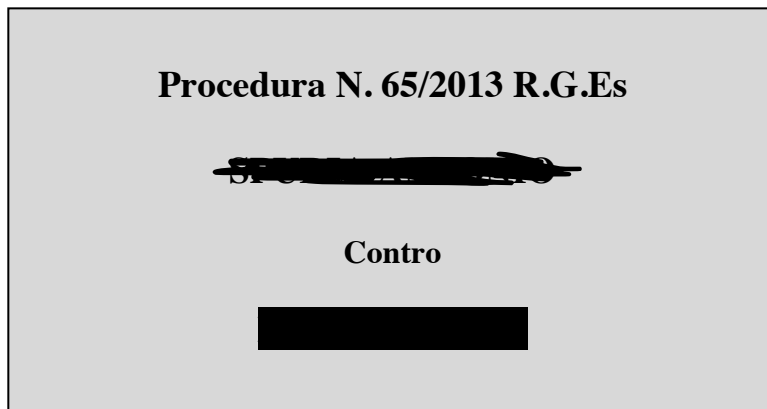


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Luca Gurrieri, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Luca Gurrieri in data 30 Ottobre 2013 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 65/2013 R.G.Es. pendente tra il [Redacted Name] ed il sig. [Redacted Name].

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 14 Febbraio 2014 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 20 giorni prima dell'udienza del 06 Giugno 2014 e successivamente prorogata, per consentire al custode nominato, (Avv. Andrea Scorsonelli) nel corso della procedura di espletare i propri compiti ed entrare nel possesso dei beni, alla data del 27 Marzo 2015.

---

I quesiti formulati erano i seguenti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- e. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g. accerti per i fabbricati esistenti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

---

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

Lo svolgimento delle operazioni peritali ha visto il susseguirsi di ripetuti sopralluoghi, preceduti da comunicazione raccomandata A.R. alle parti, effettuati presso l'immobile sito nel Comune di Solarino, C.so Vittorio Emanuele, 66. Questi, effettuati dal CTU rispettivamente in data 11 marzo 2014 e 26 marzo 2014, sono risultati vani causa assenza del soggetto esecutato.

In data 27 Marzo 2014 il CTU sospende le operazioni richiedendo alla S.V. la nomina del custode per il proseguimento dell'incarico. In data 08 Maggio 2014, con provvedimento di nomina emesso dal G.E. Dott. Luca Gurrieri, viene nominato quale custode l'Avv. Andrea Scorsonelli che si attiva tempestivamente per l'espletamento dell'incarico affidatogli relazionandosi con il sottoscritto CTU ed effettuando gli adempimenti di rito.

In data 13 Gennaio 2015, alla presenza del custode Avv. Andrea Scorsonelli e dell'Ufficiale Giudiziario Vincenzo Inturri, a seguito di accesso forzato il sottoscritto CTU avvia le operazioni peritali prendendo visione dell'immobile sito nel Comune di Solarino, C.so Vittorio Emanuele, 66 effettuando rilievo metrico e fotografico.

Successivamente, a seguito di contatti e comunicazioni intercorse tra il custode Avv. Andrea Scorsonelli ed i comproprietari dei rimanenti lotti facenti parte del compendio immobiliare pignorato, il CTU è stato messo nelle condizioni di proseguire il proprio lavoro riuscendo con ulteriori due sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data 26 gennaio 2015 e 02 Febbraio 2015 a prendere visione della totalità dei cespiti siti nei comuni di Floridia e Solarino, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC dei Comuni di Floridia e Solarino e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

I beni oggetto di stima risultano essere così individuati:

- LOTTO 1:** «1/1 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 85».
- LOTTO 2:** «1/1 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 110».
- LOTTO 3-4:** «1/1 Appartamento sito in Solarino (SR), C.so Vittorio Emanuele, 66 – Via L. Bissolati. Nel N.C.E.U. del Comune di Solarino censito al Foglio 8, p.lla 2405, cat. A/2, vani 10,5 ed *ex Fg. 8, p.lla 731*».
- LOTTO 5:** «1/4 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 47».
- LOTTO 6:** «1/4 Terreno e Fabbricato rurale sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 48».
- LOTTO 7:** «1/4 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 49».
- LOTTO 8:** «1/4 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 108».
- LOTTO 9:** «1/4 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 113».
- LOTTO 10:** «1/4 Fabbricato rurale sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 114».
- LOTTO 11:** «1/4 Terreno sito in Floridia (SR), *C.da Loco Ierna*. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 16, p.lla 77».
- LOTTO 12:** «1/4 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 631».
- LOTTO 13:** «1/2 Appartamento sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel N.C.E.U. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1233».
- LOTTO 14:** «1/2 Magazzino sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1272».
- LOTTO 15:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 30».
- LOTTO 16:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 31».
- LOTTO 17:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 33».
- LOTTO 18:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 212».
- LOTTO 19:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 939».
- LOTTO 20:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1271».
- LOTTO 21:** «1/2 Terreno sito in Solarino (SR), *C.da Balatazza*. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1227».

**LOTTO 1**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/1 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 85, esteso 8.090 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 8.090 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno presenta confini ben definiti su tre lati ove si rileva la presenza di muretti a secco con sovrastante recinzione in rete metallica e cancello metallico di accesso. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere coltivato con alberi di agrumi in parte di fusto adulto ed in parte con innesti. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1.

• **Terreno:** Foglio 9, particella 85, AGRUMETO 2, are 80.90, Deduz E1, Reddito Dominicale € 244,42, Reddito Agrario € 108,63.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 8.090 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 5,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 9, part. 85</b>	Mq. 8.090	€/mq 5,00 x 8.090	Euro	40.450,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>40.500,00</b>

(Euro quarantamilacinquecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella di cui in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade in zona “E1”- “Area agricola” e parte in viabilità di P.R.G. vigente. (*all.to n.6*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (*all.to n.5*) e nel testamento (*all.to n.7*) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.

**LOTTO 2**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/1 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 110, esteso 6.263 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 6.263 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica rettangolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno presenta confini ben definiti ove si rileva la presenza di muretti a secco con sovrastante recinzione in rete metallica. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere coltivato con alberi di agrumi a fusto adulto. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato ad: ██████ nato a ██████ il ██████, proprietà per 1/1.

• **Terreno:** Foglio 9, particella 110, AGRUMETO 2, are 62.63, Deduz E1, Reddito Dominicale € 189,22, Reddito Agrario € 84,10.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 6.263 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 5,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 9, part. 110</b>	Mq. 6.263	€/mq 5,00 x 6.263	Euro	31.315,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>31.300,00</b>

(Euro trentunomilatrecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella di cui in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade in zona “E1”-“Area agricola”. (**all.to n.6**)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (**all.to n.5**) e nel testamento (**all.to n.7**) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per l'intero di ██████ nato a ██████ (SR) il ██████.

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.

**LOTTI 3-4**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/1 Appartamento sito in Solarino (SR), C.so Vittorio Emanuele, 66 – Via L. Bissolati. Nel N.C.E.U. del Comune di Solarino ad oggi censito al Foglio 8, p.lla 2405, cat. A/2, vani 10,5; ed ex Fg. 8, part. 731».

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale dislocato su tre livelli fuori terra e facente parte di un corpo di fabbrica sito nel centro urbano del comune di Solarino sul C.so Vittorio Emanuele al civico n. 66 ed avente affaccio anche sulla Via Leonida Bissolati.

Il contesto nel quale si inserisce è il centro urbano del paese di Solarino e l'edificio, la cui costruzione risale alla prima metà del Novecento, risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura.

L'appartamento dislocato ai vari livelli si articola così come di seguito descritto: *piano terra* composto da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, salotto, sala pranzo, cucina, servizio igienico e cavedio che consente l'accesso dall'interno al *piano seminterrato* a sua volta composto da disimpegno, cantina, servizio igienico e garage; *piano primo*, al quale si accede per mezzo di corpo scala interno, composto da disimpegno, due camere da letto, soggiorno, locale di sgombero, servizio igienico e terrazza.

Il cespite in oggetto presenta due accessi indipendenti collocati rispettivamente uno sul C.so Vittorio Emanuele e che costituisce l'ingresso principale all'appartamento, e l'altro sulla Via L. Bissolati che costituisce l'ingresso al garage seminterrato.

L'intero cespite risulta identificato nell'atto di pignoramento come due lotti separati e contraddistinti catastalmente come appartamento Fg. 8, part.la 2405 e fabbricato Fg. 8, part.la 731, ma dalla documentazione reperita e dai sopralluoghi effettuati si è rilevato che l'immobile è censito al Catasto Fabbricati con il solo identificativo Fg. 8, part.la 2405 (*così come è possibile evincere dalla visura storica allegata*).

L'altezza netta interna degli ambienti è variabile a seconda dei vari livelli dell'immobile così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (**all.to n.3**), sviluppa una superficie lorda pari a 276,00 mq così come riportato in tabella:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
<b>Piano terra e primo</b>	Ingresso	mq.	-	14,90
	Soggiorno_1	mq.	-	23,50
	Studio	mq.	-	19,00
	Disimpegno p.t. e 1 p.	mq.	-	21,30
	Salotto	mq.	-	9,30
	Pranzo	mq.	-	14,80



	Cucina	mq.	-	9,60
	Servizio igienico p.t.	mq.	-	3,50
	Soggiorno_2	mq.	-	13,30
	Camera_1	mq.	-	30,70
	Camera_2	mq.	-	17,90
	Servizio igienico 1 p.	mq.	-	7,10
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>276,00</b>	<b>184,90</b>

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
<b>Piano semint.</b>	Garage	mq.	36,50	29,00
	Disimpegno	mq.	18,50	15,40
	Cantina	mq.	32,30	26,90
	Lavanderia	mq.	11,50	9,60
<b>p.t.</b>	Cavedio	mq.	17,50	14,60
<b>1° p.</b>	Locale di sgombero	mq.	14,60	12,20
<b>1° p.</b>	Balcone	mq.	4,50	3,80
<b>1° p.</b>	Terrazza	mq.	25,20	21,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie urbanisticamente in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali ambienti seminterrati, locali di sgombero, balconi, cavedi e terrazze presenti nello stesso.

All'immobile, ad uso residenziale, è possibile accedere per mezzo di un portone di ingresso in legno dotato di serratura blindata prospiciente il C.so Vittorio Emanuele; questo si apre su di un ambiente ingresso che funge da elemento distributivo tra la *zona giorno*, posta al piano terra, e la *zona notte* posta al primo piano ed alla quale si accede per mezzo di una scala interna. Un cavedio, posto al piano terra consente l'accesso sia al garage-cantina, collocato al piano seminterrato, che alla terrazza posta al primo piano. Gli ambienti interni risultano ben rifiniti con pavimentazione in parquet, sia al piano terra che al piano primo, con stacco uso di pavimentazione in cotto per gli ambienti cavedio e cucina. Quest'ultima risulta essere realizzata in muratura e rivestita con piastrelle parietali per quanto concerne la zona cottura. Tutti gli ambienti si presentano rifiniti a parete con intonaco civile per interni e pittura policromatica. L'intero immobile risulta essere prevalentemente provvisto di infissi con telaio in legno, vetro camera singolo ed elementi oscuranti anch'essi in legno con ante a battente. Si rileva la presenza di infissi e scuri in alluminio per quanto concerne gli ambienti prospicienti la terrazza al primo piano. I servizi igienici si presentano pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica di buona qualità e dotati di sanitari di buona fattura. Gli ambienti al piano seminterrato si presentano provvisti di pavimentazione in gres porcellanato per il garage e pavimentazione in cotto per l'ambiente cantina; quest'ultima presenta inoltre rivestimento parietale in pietra. Gli ambienti risultano provvisti di intonaco civile a parete ed anche il servizio igienico si presenta in condizioni di salubrità che ne consentono l'utilizzo.

L'intero cespite risulta attrezzato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia; presenta impianto di climatizzazione estiva/invernale in ogni ambiente per mezzo di *fan-coil* ed elementi radianti in alluminio; sono presenti n. 2 caldaie rispettivamente collocate all'interno della lavanderia al piano seminterrato ed esternamente nella terrazza al piano primo. Si rileva, inoltre, la presenza di impianto fotovoltaico collocato sopra le falde dell'immobile con allocazione degli elementi *inverter* ed impianto elettrico per il collegamento degli stessi nella terrazza.

Si registra infine la presenza di luci di emergenza nei vari ambienti dell'appartamento e, per quanto si è potuto riscontrare, gli impianti risultano essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti. Le facciate esterne di pertinenza del cespite si presentano in buono stato di manutenzione.

### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. del Comune di Solarino (SR) con i seguenti dati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1.

- **Appartamento:** Foglio 8, particella 2405, cat. A/2, cl. 2, cons. 10,5 vani, Rendita € 786,31.

### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su tre livelli e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'intero appartamento è di 276,00 mq. Il valore di

riferimento per immobili simili ad uso residenziale si può assumere pari a **€/mq 900,00** mentre per quanto concerne il garage si può assumere un valore pari a **€/mq 600,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	Mq. 276,00	€/mq 900,00	Euro	248.400,00
--------------	------------	-------------	------	------------

Altre superfici:

Garage	Mq. 36,50	€/mq 600,00	Euro	21.900,00
Ambienti Seminterrato e loc. sgombero 1 p.	Mq. 76,90	€/mq 900,00 * 0.33	Euro	23.070,00
Cavedio	Mq. 17,50	€/mq 900,00 * 0.33	Euro	5.250,00
Balcone	Mq. 4,50	€/mq 900,00 * 0.33	Euro	1.350,00
Terrazza	Mq. 25,20	€/mq 900,00 * 0.33	Euro	7.560,00
Sommano complessivi:			Euro	307.530,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese relative alla regolarizzazione urbanistica del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 307.530,00 – 15.376,50 (5%) =	Euro	292.153,50
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>292.200,00</b>

(Euro duecentonovantadue miladuecento\00)

### **B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

#### **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 184,90 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a **€/mq x mese 3,60** mentre per quanto concerne il garage si può assumere un valore pari a **€/mq x mese 2,60**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta appartamento:

Appartamento	Mq. 184,90	€/mq x mese 3,60	Euro	665,64
--------------	------------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Garage	Mq. 29,00	€/mq x mese 2,60	Euro	75,40
Ambienti Seminterrato e loc. sgombero 1 p.	Mq. 64,10	€/mq x mese 3,60 * 0.33	Euro	76,92
Cavedio	Mq. 12,20	€/mq x mese 3,60 * 0.33	Euro	14,64
Balcone	Mq. 3,80	€/mq x mese 3,60 * 0.33	Euro	4,56

Terrazza	Mq. 21,00	€/mq x mese 3,60 * 0.33	Euro	25,20
Sommano complessivi:			Euro	862,36

Considerando una decurtazione del 5% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 862,36 \times 0.9 = 776,12 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $776,12 \times 12 = 9.313,44 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 9.313,44 / 0.030 = 310.448,00 \text{ €}$

Euro 310.448,00 – 15.522,40 (5%) =	Euro	294.925,60
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>294.900,00</b>

(Euro duecentonovantaquattromilanovecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 292.200,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 294.900,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € **293.550,00**

(Euro duecentonovantatremilacinquecentocinquanta\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Solarino in merito al cespite oggetto di perizia su istanza presentata dal CTU in data 20.01.2015, veniva fornita al sottoscritto comunicazione da parte dell'UTC, Servizio Pianificazione Urbanistica – Edilizia in concessione ed Abusivismo edilizio attestante che “*per l'immobile sito in C.so Vittorio Emanuele, 66 censito in catasto al Foglio 8, particelle 731 e 2405, a nome di [REDACTED] e [REDACTED], non è stata trovata alcuna licenza/concessione edilizia, abitabilità o altre pratiche edilizie*”. (**all.to n.6**)

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (**all.to n.7**) e nel testamento (**all.to n.7**) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta libero ed in possesso del custode.

**LOTTO 5**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 47, esteso 24.929 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 24.929 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno presenta confini ben definiti ove si rileva la presenza di muretti a secco ed accesso con cancello metallico. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto e si rileva la presenza di un punto di distribuzione idrica probabilmente utilizzato per l'irrigazione dei terreni. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato per 1/4 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 9, particella 47, SEMIN ARBOR 2, ha 2.49.29, Reddito Dominicale € 186,68, Reddito Agrario € 25,75.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è

quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 24.929 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €/**mq 2,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 9, part. 47</b>	Mq. 24.929	€/mq 2,00 x 24.929	Euro	49.858,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>49.850,00</b>

(Euro quarantanovemilaottococinquanta\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella di cui in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade parte in zona “E1”- “Area agricola”, parte in Zona “E2”- “Fascia di rispetto” e parte in viabilità di P.R.G. vigente; inoltre, parte della stessa ricade in “Aree di Tutela 2” ai sensi dell’art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (**all.to n.6**)

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (**all.to n.5**) e nel testamento (**all.to n.7**) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di ██████████ nato a ██████████ il ██████████.

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.

**LOTTO 6**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno e Fabbricato rurale sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 48».

Trattasi di un terreno agricolo con annesso fabbricato rurale e cisterna a cielo aperto sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, avente complessivamente planimetria di forma geometrica irregolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

L'ingresso al lotto di terreno avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello in ferro. Il terreno nel quale ricade il fabbricato si presenta recintato su due lati per mezzo di un muretto in conci di tufo e pietrame in parte sovrastato da paletti e rete metallica.

Il fabbricato ad uso magazzino, la cui costruzione risale alla prima metà del Novecento, si presenta come un corpo di fabbrica di forma pressoché squadrata con annesso un ulteriore corpo realizzato in adiacenza e comunicanti. Sono altresì presenti un pozzo trivellato ed una cisterna d'acqua a cielo aperto di forma circolare realizzata in muratura. I corpi di fabbrica sono realizzati in muratura portante di blocchi di tufo e copertura a falde inclinate, di più recente fattura, realizzata con orditura in travi metalliche ed ondulina anch'essa in metallo. I fabbricati si presentano esternamente rifiniti con strato di intonaco di media fattura. Gli infissi presenti sono del tipo metallico.

Non essendo presenti in catasto le planimetrie dei fabbricati si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevare lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile a secondo dei vari ambienti.

Il fabbricato presenta affacci su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 135,00 mq così come in tabella suddivisa:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Vano_1	mq.	-	48,00
	Deposito	mq.	-	63,80
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>135,00</b>	<b>111,80</b>

Altre superfici:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Cisterna	mq.	88,20	60,80

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà e in cui versa lo stesso.

Tutti gli ambienti si presentano privi di pavimentazione e parzialmente intonacati allo stato grezzo. Non si rileva la presenza di impianto elettrico ed idrico.

### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenda del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- **Fabbricato rurale:** Foglio 9, particella 48, are 02.82

### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare, insiste su di un appezzamento di terreno con andamento leggermente in declivio e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda è di 135,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili, ad uso deposito/magazzini, si può assumere pari a **€/mq 400,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda del fabbricato destinato a magazzini/deposito:

Magazzini/deposito	Mq. 135,00	€/mq 400,00	Euro	54.000,00
Cisterna	Mq. 88,20	A corpo	Euro	25.000,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	79.000,00



Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 79.000,00 – 3.950,00 (5%) =	Euro	75.050,00
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>75.000,00</b>

(Euro settantacinquemila\00)

### **B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi (fabbricati rurali part.ile 328)**

#### **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare; la superficie netta è di 111,80 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite ad uso magazzino/deposito si può assumere pari a €/mq x mese **2,00**.

#### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta fabbricato:

Magazzini/deposito	Mq. 111,80	€/mq 2,00	Euro	223,60
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	223,60

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 223,60 \times 0.9 = 201,24 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $201,24 \times 12 = 2.414,88 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 2.414,88 / 0.030 = 80.496,00 \text{ €}$

Euro 80.496,00 – 4.024,80 (5%) =	Euro	76.471,20
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>76.500,00</b>

(Euro settantaseimilacinquecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	75.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	76.500,00

Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica € **75.750,00**

(Euro settantacinquemilasettecentocinquanta\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “*secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade per tutta la sua intera consistenza in Zona “E2”-“Fascia di rispetto”*”; inoltre ricade in “*Area con livello di Tutela 2*” ai sensi dell’art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (*all.to n.6*)

Relativamente alle ricerche effettuate presso l’UTC di Floridia in merito all’esistenza di licenze e/o concessioni edilizie per il fabbricato di cui in oggetto si allega comunicazione dello stesso Ufficio attestante l’inesistenza di documentazione relativa ai fabbricati in questione. (*all.to n.6*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (*all.to n.5*) e nel testamento (*all.to n.7*) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di [REDACTED] nato a Solarino (SR) il [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso di uno dei comproprietari.

**LOTTO 7**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 49, esteso 4.102 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 4.102 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto con qualche albero di olivo. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 9, particella 49, SEMIN ARBOR 2, are 41.02, Reddito Dominicale € 30,72, Reddito Agrario € 4,24.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 4.102 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 2,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 9, part. 49</b>	Mq. 4.102	€/mq 2,00 x 4.102	Euro	8.204,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>8.200,00</b>

(Euro ottomiladuecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella di cui in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade in zona “E2”-“Fascia di rispetto” e parte in viabilità di P.R.G. vigente; inoltre ricade in “Area con livello di Tutela 2” ai sensi dell’art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (*all.to n.6*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (*all.to n.5*) e nel testamento (*all.to n.7*) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.

**LOTTO 8**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 108, esteso 5.310 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 5.310 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto con qualche albero di olivo. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 9, particella 108, SEMIN ARBOR 2, are 53.10, Reddito Dominicale € 39,76, Reddito Agrario € 5,48.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 5.310 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 2,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 9, part. 108</b>	Mq. 5.310	€/mq 2,00 x 5.310	Euro	10.620,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>10.600,00</b>

(Euro diecimilaseicento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella di cui in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade per tutta la sua intera consistenza in zona “E2”- “Fascia di rispetto”; inoltre ricade in “Area con livello di Tutela 2” ai sensi dell’art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (*all.to n.6*)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (*all.to n.5*) e nel testamento (*all.to n.7*) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di ██████████ nato a ██████████ il ██████████.

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.

**LOTTO 9**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 113, esteso 8.980 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 8.980 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti ad eccezione di un muretto a secco sul confine nord. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto con qualche albero di olivo. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno ad: [REDACTED] nato a Santa Maria di Licodia il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 9, particella 113, SEMIN ARBOR 2, are 89.80, Reddito Dominicale € 67,25, Reddito Agrario € 9,28.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico prevalentemente piano e si estende per un totale di 8.980 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 2,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 9, part. 113</b>	Mq. 8.980	€/mq 2,00 x 8.980	Euro	17.960,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>18.000,00</b>

(Euro diciottomila\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto *“secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade per tutta la sua intera consistenza in zona “E2”-“Fascia di rispetto”*; inoltre ricade in *“Area con livello di Tutela 2”* ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (**all.to n.6**)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (**all.to n.5**) e nel testamento (**all.to n.7**) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.



**LOTTO 10**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Fabbricato rurale sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 9, p.lla 114».

Trattasi di un fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, avente complessivamente planimetria di forma geometrica regolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

L'ingresso al lotto di terreno avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello in ferro. Il fabbricato, la cui costruzione risale alla prima metà del Novecento ma che ha sicuramente subito interventi di sistemazione e ripristino in epoca più recente, si presenta come un corpo di fabbrica di forma pressoché rettangolare con annesse due appendici realizzate in adiacenza e comunicanti a servizio del corpo principale.

Il corpo di fabbrica risulta realizzato in muratura portante di blocchi di tufo e copertura a falde inclinate, di più recente fattura, realizzata con orditura in travi di legno, perlinato e manto di copertura in tegole di terracotta. Il fabbricato si presenta esternamente rifinito con strato di intonaco di discreta fattura. Gli infissi presenti sono del tipo misto con profili in metallo ed alluminio verniciato, dotati di vetro singolo e scuri ad ante a battente sempre in profilo di alluminio; sono altresì presenti alle finestre grate in ferro antieffrazione.

Non essendo presente in catasto la planimetria del fabbricato si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevare lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile a seconda dei vari ambienti.

Il fabbricato presenta affacci su tutti i lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 103,40 mq così come in tabella suddivisa:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Vano_1	mq.	-	26,80
	Vano_2	mq.	-	27,10
	Cucina	mq.	-	14,60
	Anti-wc	mq.	-	2,90
	Servizio igienico	mq.	-	5,80
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>103,40</b>	<b>77,20</b>

Altre superfici:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Deposito	mq.	<b>6,60</b>	<b>4,90</b>

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà e in cui versa lo stesso.

Gli ambienti interni si presentano rifiniti a parete con intonaco civile e finitura a pittura monocromatica; sono altresì muniti di pavimentazione in ceramica di media fattura. L'ambiente servizio igienico si presenta rivestito a parete e pavimento con piastrelle in ceramica di mediocre fattura così come la qualità dei sanitari in esso installati. L'ambiente cucina, invece, si presenta rivestito a pavimento con mattoni in cemento prefabbricato di medio formato e rivestito a parete con intonaco monocromatico del tipo *mediterraneo*. Il cespite risulta dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato in proprietà per 1/4 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- **Fabbricato rurale:** Foglio 9, particella 114, are 01.05

### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda è di 103,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili, ad uso residenziale, si può assumere pari a €/mq 700,00 mentre per quanto concerne la porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino si può assumere pari a €/mq 400,00.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda del fabbricato:

Fabb. rurale	Mq. 103,40	€/mq 700,00	Euro	72.380,00
Magazzino/deposito	Mq. 6,60	€/mq 400,00	Euro	2.640,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	75.020,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 75.020,00 – 3.751,00 (5%) =	Euro	71.269,00
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>71.300,00</b>

(Euro settantunomilatrecento\00)

### **B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi (fabbricati rurali part.lla 328)**

#### **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare; la superficie netta è di 77,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite ad uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese **2,80** mentre per quanto concerne la porzione destinata a magazzino/deposito si può assumere pari a €/mq x mese **1,90**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta del fabbricato:

Fabb. rurale	Mq. 77,20	€/mq 2,80	Euro	216,16
Magazzino/deposito	Mq. 4,90	€/mq 1,90	Euro	9,31
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	225,47

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 225,47 \times 0.9 = 202,92 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $202,92 \times 12 = 2.435,04 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.435,04 / 0.030 = 81.168,00 \text{ €}$

Euro 81.168,00 – 4.058,40 (5%) =	Euro	77.109,60
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>77.100,00</b>

(Euro settantasettemilacent\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 71.300,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 77.100,00

Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ <b>74.200,00</b>
-----------------------------------------------------------	--------------------

(Euro settantaquattromiladuecento\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 ricade per tutta la sua intera consistenza in Zona “E2”-“Fascia di rispetto”; inoltre ricade in “Area con livello di Tutela 2” ai sensi dell’art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (*all.to n.6*)

Relativamente alle ricerche effettuate presso l'UTC di Floridia in merito all'esistenza di licenze e/o concessioni edilizie per il fabbricato di cui in oggetto si allega comunicazione dello stesso Ufficio attestante l'inesistenza di documentazione relativa ai fabbricati in questione. (*all.to n.6*)

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella ispezione ipotecaria (*all.to n.5*) e nel testamento (*all.to n.7*) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di ██████████ nato a ██████████ il ██████████.

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta in possesso dei comproprietari.

**LOTTO 11**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno sito in Floridia (SR), C.da Loco Ierna. Nel C.T. del Comune di Floridia censito al Foglio 16, p.lla 77, esteso 5.088 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Floridia, C.da Loco Ierna, della superficie catastale complessiva di 5.088 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica pressoché triangolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpoderale percorrendo la SS 124 ed imboccando la Via Cugno Canne.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento SS 124, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Floridia. L'intero appezzamento di terreno presenta confini ben definiti lungo la strada interpoderale e dalla quale si accede per mezzo di un varco carrabile dotato di cancello metallico non in buone condizioni di funzionalità, ove si rileva la presenza di un muretto realizzato in parte con pietre a secco ed in parte con mattoni in conci di tufo sovrapposti e paletti con rete metallica. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere destinato ad uliveto. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato a: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

• **Terreno:** Foglio 16, particella 77, ULIVETO 2, are 50.88, Reddito Dominicale € 32,85, Reddito Agrario € 21,02.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica regolare, andamento orografico pressoché piano e si estende per un totale di 5.088 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 3,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 16, part. 77</b>	Mq. 5.088	€/mq 3,00 x 5.088	Euro	15.264,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>15.300,00</b>

(Euro quindicimilatrecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Floridia, VI Settore - Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 02 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006, ricade parte in zona “E2” - “Fascia di rispetto” e parte in viabilità di P.R.G. vigente; inoltre ricade in “Aree di Tutela 2” ai sensi dell’art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17. (**all.to n.6**)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella certificazione ipotecaria e nel testamento (**all.to n.7**) Repertorio n. 31568, Raccolta n. 4601 rogato dal Notaio Filippo Immè in data 09.01.1997, risulta essere di proprietà per 1/4 di ██████████ nato a ██████████ il ██████████.

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero.

**LOTTO 12**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/4 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 631, esteso 130 mq».

Trattasi di un terreno a destinazione agricola sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza, della superficie catastale complessiva di 130 mq e che costituisce il tratto iniziale di una strada interpoderale di accesso agli appezzamenti di terreno limitrofi. Ad essa si accede direttamente dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale. La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento *SS 124*, ed è agevolmente collegata alla zona periferica del centro urbano di Solarino. L'appezzamento di terreno presenta un cancello metallico di accesso principale e confini ben definiti lungo i lati per mezzo di bassi muretti a secco che ne delimitano la pertinenza. Il terreno, come in precedenza accennato, rappresenta il tratto iniziale di una strada interpoderale che prosegue fino ai successivi lotti e ne consente l'accesso carrabile ai fabbricati rurali localizzati a poche centinaia di metri di distanza. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 9/36; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], nuda proprietà per 9/36 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/4; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/4; [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], usufrutto per 9/36.

• **Terreno:** Foglio 7, particella 631, SEMIN ARBOR 3, are 01.30, Reddito Dominicale € 0,74, Reddito Agrario € 0,13.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è

quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 130 mq. Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili e di ridotte dimensioni viene fissato a corpo.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 631</b>	Mq. 130	a corpo	Euro	3.000,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>3.000,00</b>

(Euro tremila\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, UTC Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente al terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si certifica che la particella in oggetto “*secondo il vigente Piano Regolatore Generale ricade parte in zona agricola “E” e le cui prescrizioni urbanistiche sono per intero riportate nello stesso certificato*”; inoltre, la particella ricade interamente in area sottoposta ai vincoli di cui all'art. 146 del D.L/vo n° 42/2004 e s.m.i. oltre che, “*per circa 80 mq ricade in fascia di rispetto stradale*”. (**all.to n.6**)

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (**all.to n.7**) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/4 di ██████████ nato a ██████████ il ██████████.

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere a servizio dei proprietari dei lotti limitrofi.



**LOTTO 13**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Appartamento sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.F. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1233».

Trattasi di un appartamento sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza avente complessivamente planimetria di forma geometrica regolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpoderale percorrendo la strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla prima metà del Novecento ma che ha sicuramente subito interventi di sistemazione in epoca più recente, si presenta come un corpo di fabbrica ad un unico livello fuori terra, di forma pressoché rettangolare; presenta affaccio su tre fronti, copertura piana ed è ad esso annesso un'ampia tettoia in legno a falda inclinata.

Il corpo di fabbrica risulta essere realizzato in muratura portante di blocchi di tufo e copertura piana in latero-cemento. Si presenta esternamente rifinito con strato di intonaco di discreta fattura. Gli infissi presenti sono del tipo misto con profili interni in alluminio verniciato, vetro singolo e scuri ad ante a battente in legno; sono altresì presenti, alle finestre sul lato resto-stante la facciata principale, grate in ferro antieffrazione. Il portone principale di ingresso all'appartamento è realizzato in metallo. In fase di sopralluogo e rilievo si evidenziano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale relativamente alla distribuzione interna dell'ambiente deposito.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è costante nei vari ambienti ed è pari a 3.30 m.

Il fabbricato essendo costruito in aderenza ad un altro corpo di fabbrica di altra proprietà, presenta affaccio su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 62,40 mq così come in tabella suddivisa:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Soggiorno	mq.	-	14,60
	Cucina	mq.	-	10,90
	Disimpegno	mq.	-	4,80
	Camera_1	mq.	-	12,30
	Camera_2	mq.	-	8,40
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>62,40</b>	<b>51,00</b>

Altre superfici:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Deposito	mq.	35,10	30,70
	Tettoia	mq.	58,90	53,50

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà e in cui versa lo stesso.

Gli ambienti interni si presentano rifiniti a parete con intonaco civile e finitura a pittura monocromatica; sono altresì muniti di pavimentazione in ceramica di media fattura. L'ambiente servizio igienico si presenta rivestito a parete e pavimento con piastrelle in ceramica di mediocre fattura così come la qualità dei sanitari in esso installati. Il cespite risulta dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia oltre che di impianto di riscaldamento con elementi radiatori alimentato da bombolone esterno in GPL. È presente caldaia e due unità esterne per il condizionamento climatico degli ambienti cucina soggiorno e camera da letto.

### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 7, particella 1233, cat. A/3, cl. 1, 4 vani, rendita € 144,61

### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda è di 62,40 mq. Il valore di riferimento per

immobili simili, ad uso residenziale, si può assumere pari a **€/mq 750,00** mentre per quanto concerne la porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino si può assumere pari a **€/mq 400,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda del fabbricato:

Appartamento	Mq. 62,40	€/mq 750,00	Euro	46.800,00
Magazzino/deposito	Mq. 35,10	€/mq 400,00	Euro	14.040,00
Tettoia	Mq. 58,90	€/mq 100,00	Euro	5.890,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	66.730,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (10% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 66.730,00 – 6.673,00 (10%) =	Euro	60.057,00
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>60.100,00</b>

(Euro sessantamila\00)

### **B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi (fabbricati rurali part.lla 328)**

#### **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare; la superficie netta è di 51,00 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite ad uso residenziale si può assumere pari a **€/mq x mese 3,20** mentre per quanto concerne la porzione destinata a magazzino/deposito si può assumere pari a **€/mq x mese 1,50**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta del fabbricato:

Appartamento	Mq. 51,00	€/mq 3,20	Euro	163,20
Magazzino/deposito	Mq. 30,70	€/mq 1,50	Euro	46,05
Tettoia	Mq. 53,50	€/mq 1,00	Euro	53,50
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	262,75

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 262,75 \times 0.9 = 236,47 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $236,47 \times 12 = 2.837,64 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.837,64 / 0.040 = 70.941,00 \text{ €}$

Euro 70.941,00 – 7.094,10 (10%) =	Euro	63.846,90
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>63.900,00</b>

(Euro sessantatremilanovecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	60.100,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	63.900,00

Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica

---

€ **62.000,00**

(Euro sessantaduemila\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, UTC Servizio Pianificazione Urbanistica – Edilizia in concessione – Abusivismo edilizio, per estrazione copia di licenza e/o concessione edilizia ed abitabilità relativamente al cespite in oggetto. Veniva successivamente fornito al CTU copia della Pratica edilizia N. 52/1978 relativa al “Progetto di sistemazione ed ampliamento del fabbricato rurale danneggiato da piogge alluvionali sito in Contrada Cugno Cardone” ove si rileva la preesistenza del fabbricato in oggetto. (*all.to n.6*)

Relativamente al certificato di abitabilità, in base ai nominativi forniti per la ricerca da parte degli uffici di competenza, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione.

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

**LOTTO 14**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Magazzino sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.F. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1272».

Trattasi di un piccolo magazzino sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza avente complessivamente planimetria di forma geometrica regolare ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale percorrendo la strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

Il fabbricato, la cui costruzione risale probabilmente agli anni Sessanta ma che ha sicuramente subito interventi di sistemazione in epoca più recente, si presenta come un corpo di fabbrica ad un unico livello fuori terra e di forma regolare; presenta affaccio su due lati, copertura a doppio spiovente realizzata in legno ed è ad esso annesso una tettoia in legno a falde inclinate che ne costituisce il prolungamento fisico dello stesso verso lo spazio esterno.

Il corpo di fabbrica, la cui funzione attuale è quella di servizio igienico e spogliatoio, risulta essere realizzato in muratura portante di blocchi di tufo e copertura a doppia falda costituita da travi e perlinato in legno, manto di copertura rivestito con tegole in terracotta. Il fabbricato si presenta esternamente rifinito con strato di intonaco di buona fattura. Gli infissi presenti sono del tipo con telaio in alluminio pre-verniciato e vetro singolo. In fase di sopralluogo e rilievo non si evidenziano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile a causa delle falde inclinate dai 2.80 m ai 3.40 m.

Il fabbricato presenta affacci su due lati è presenta una tettoia esterna. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 16,80 mq così come in tabella suddivisa:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Vano	mq.	-	8,10
	Servizi igienici (2)	mq.	-	3,80
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>16,80</b>	<b>11,90</b>

Altre superfici:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Tettoia	mq.	17,20	15,60

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà e in cui versa lo stesso.

Gli ambienti interni si presentano rifiniti a parete con intonaco civile e finitura a pittura monocromatica; sono altresì muniti di pavimentazione in ceramica di media fattura. Gli ambienti si presentano rivestiti a parete con piastrelle in ceramica di buona fattura così come la qualità dei

sanitari in esso installati. Il cespite risulta dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. È altresì presente scaldacqua elettrico per l'approvvigionamento di ACS a servizio delle docce degli spogliatoi.

### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 7, particella 1272, cat. C/2, cl. 4, 12 mq, rendita € 28,51

### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### **A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo**

##### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda è di 16,80 mq. Il valore di riferimento per immobili simili ad uso magazzino si può assumere pari a **€/mq 400,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda del fabbricato:

Magazzino	Mq. 16,80	€/mq 400,00	Euro	6.720,00
Tettoia	Mq. 17,20	€/mq 100,00	Euro	1.720,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	8.440,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 8.440,00 – 422,00 (5%) =	Euro	8.018,00
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>8.000,00</b>

(Euro ottomila\00)

## **B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi**

### **Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare; la superficie netta è di 11,90 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite ad uso magazzino si può assumere pari a **€/mq x mese 1,50**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta del fabbricato:

Magazzino	Mq. 11,90	€/mq 1,50	Euro	17,85
Tettoia	Mq. 15,60	€/mq 1,00	Euro	15,60
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	33,45

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 33,45 \times 0.9 = 30,10 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $30,10 \times 12 = 361,20 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 361,20 / 0.040 = 9.030,00 \text{ €}$

Euro 9.030,00 – 451,50 (5%) =	Euro	8.578,50
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>8.600,00</b>

(Euro ottomilaseicento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 8.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 8.600,00

---

Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica

€ **8.300,00**

(Euro ottomilatrecento\00)

**REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 20 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, UTC Servizio Pianificazione Urbanistica – Edilizia in concessione – Abusivismo edilizio, per estrazione copie di licenza e/o concessione edilizia ed abitabilità relativamente al cespite in oggetto. Veniva successivamente comunicato al CTU che in base alle ricerche effettuate in relazione ai nominativi forniti non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia e certificato di abitabilità in merito al cespite in oggetto.

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].



**LOTTO 15**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 30, esteso 1.560 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 1.560 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica triangolare ed al quale si accede direttamente dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'intero appezzamento di terreno presenta confini ben definiti tra cui la presenza di un muretto a secco a confine con l'adiacente strada che ne delimita la pertinenza sul lato principale. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto con qualche albero di olivo lungo i confini e si rileva la presenza di un punto di distribuzione idrica probabilmente utilizzato per l'irrigazione dei terreni. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 30, ULIVETO 3, are 15.60, Reddito Dominicale € 5,64, Reddito Agrario € 3,63.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 1.560 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a €/mq **3,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 30</b>	Mq. 1.560	€/mq 3,00 x 1.560	Euro	4.680,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>4.700,00</b>

(Euro quattromilasettecento\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “*secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”- “Zona Agricola”*”; *inoltre ricade interamente in area sottoposta ai vincoli di cui all'art. 146 del D.L.vo n° 42/2004 e s.m.i.. (all.to n.6)*

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

**LOTTO 16**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 31, esteso 6.115 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 6.115 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpoderale dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'intero appezzamento di terreno presenta confini definiti con la presenza di bassi muretti a secco. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere un agrumeto con filari di alberi in produzione dotati di impianto di irrigazione e qualche albero di olivo. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 31, Porz. AA - ULIVETO 3, are 08.46, Reddito Dominicale € 3,06, Reddito Agrario € 1,97; Porz. AB – VIGNETO 1, are 52.69, Reddito Dominicale € 73,47, Reddito Agrario € 27,21.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 6.115 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 5,00**.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 31</b>	Mq. 6.115	€/mq 5,00 x 6.115	Euro	30.575,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>30.600,00</b>

(Euro trentamilaseicento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”-“Zona Agricola”; inoltre ricade interamente in area sottoposta ai vincoli di cui all'art. 146 del D.L.vo n° 42/2004 e s.m.i., oltre che per circa 50 mq ricade in fascia di rispetto stradale. (**all.to n.6**)

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (**all.to n.7**) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

**LOTTO 17**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 33, esteso 17.740 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 17.740 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale. La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'intero appezzamento di terreno presenta confini fisici definiti per mezzo di bassi muretti a secco e filari di alberi. Il terreno, allo stato attuale, si presenta incolto e non lavorato; sono presenti alberi tipici della macchia mediterranea, nonché della zona quali carrubo ed olivo. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 33, ULIVETO 3, ha 01.77.40, Reddito Dominicale € 64,13, Reddito Agrario € 41,23.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri

fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico leggermente in declivio e si estende per un totale di 17.740 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 3,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 33</b>	Mq. 17.740	€/mq 3,00 x 17.740	Euro	53.220,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>53.200,00</b>

(Euro cinquantatremiladuecento\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto *“secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”-“Zona Agricola”; per circa 7.000 mq ricade in area di cui all'art. 134, lett. b), e precisamente in aree di cui all'art. 142, comma 1, lett. g) del D.L.vo n° 42/2004 del Piano Paesaggistico Regionale, Ambiti 17-18 della Provincia di Siracusa, adottato con D.A. n. 98 del 01.02.2012 e pubblicato in questo Comune in data 10.02.2012; inoltre ricade per circa 10.750 mq in area sottoposta ai vincoli di cui all'art. 146 del D.L.vo n° 42/2004 e s.m.i. (all.to n.6)*

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (**all.to n.7**) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

**LOTTO 18**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 212, esteso 10.437 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 10.437 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede direttamente dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'intero appezzamento di terreno presenta confini ben definiti tra cui la presenza di un muretto a secco a confine con l'adiacente strada che ne delimita la pertinenza sul lato principale. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto con qualche albero di olivo lungo i confini; si rileva la presenza di un punto trivella e distribuzione idrica (*di pertinenza di un consorzio, contraddistinto con altro numero di particella*) utilizzato per l'irrigazione dei terreni. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 212, Porz. AA - ULIVETO 3, are 14.86, Reddito Dominicale € 5,37, Reddito Agrario € 3,45; Porz. AB – MANDORLETO 2, are 89.51, Reddito Dominicale € 83,21, Reddito Agrario € 62,41.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è

quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 10.437 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 3,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 212</b>	Mq. 10.437	€/mq 3,00 x 10.437	Euro	31.311,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>31.300,00</b>

(Euro trentunomilatrecento\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto *“secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”-“Zona Agricola”;* *inoltre ricade interamente in area sottoposta ai vincoli di cui all'art. 146 del D.L/vo n° 42/2004 e s.m.i., oltre che per circa 1.400 mq ricade in fascia di rispetto stradale. (all.to n.6)*

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].



**LOTTO 19**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 939, esteso 650 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 650 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica triangolare ed al quale si accede attraverso una strada interpodereale dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti se non alcune tracce di muretto a secco che ne delimitano parzialmente la pertinenza. Il terreno, allo stato attuale, risulta essere incolto ed abbandonato. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto di distribuzione idrico per irrigazione.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 939, ULIVETO 3, are 06.50, Reddito Dominicale € 2,35, Reddito Agrario € 1,51.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 650 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a €/mq **3,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 939</b>	Mq. 650	€/mq 3,00 x 650	Euro	1.950,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>2.000,00</b>

(Euro duemila\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “*secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”-“Zona Agricola”*; *inoltre ricade interamente in area di cui all'art. 134, lett. b), e precisamente in area di cui all'art. 142, comma 1, lett. g) del D.L.vo n° 42/2004 del Piano Paesaggistico Regionale , Ambiti 17-18 della Provincia di Siracusa, adottato con D.A. n. 98 del 01.02.2012 e pubblicato in questo Comune in data 10.02.2012; altresì ricade interamente in zona destinata a metanodotto. (all.to n.6)*

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

**LOTTO 20**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1271, esteso 5.064 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 5.064 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica trapezoidale ed al quale si accede per mezzo di una strada interpodereale dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'intero appezzamento di terreno, pur non presentando confini fisici ben definiti se non alcuni tratti di muro a secco o filari di alberi di pino ed olivo, si presenta come area a "servizio" del fabbricato contraddistinto nella presente relazione al "Lotto 13". Il terreno, allo stato attuale, risulta essere attrezzato con percorsi carrabili e pedonali, quest'ultimi illuminati, che conducono nella parte altimetricamente più elevata ove è allocata una piscina, i relativi locali tecnici interrati e l'ampio *solarium* circostante. Risultano essere presenti in zona i principali servizi quali fornitura di energia elettrica ed impianto idrico.

La piscina di forma rettangolare misura 14.50 x 7.50 m ed è del tipo "Romana" attrezzata cioè di scale di ingresso in acqua a semicerchio; è del tipo incassata nel terreno con struttura in c.a., locali tecnici anch'essi interrati, ove trovano posto gli impianti per il filtraggio e recircolo dell'acqua, gli impianti elettrici e le pompe. È internamente rivestita con piastrelle in ceramica e la *zona solarium* circostante è parzialmente rivestita a pavimento con listoni in legno per esterni e pietra calcarea a basole antiscivolo.

Parte del terreno in pendenza presenta terrazzamenti per il superamento del dislivello di quota che funge anche da punto di vista verso il paesaggio e la sottostante zona *solarium*-piscina.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 1271, SEMIN ARBOR 3, are 50.64, Reddito Dominicale € 28,77, Reddito Agrario € 5,23.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico in declivio e si estende per un totale di 5.064 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche similari si può assumere pari a **€/mq 3,00**.

### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 1271</b>	Mq. 5.064	€/mq 3,00 x 5.064	Euro	15.192,00
Piscina e vani tecnici	-	A corpo	Euro	30.000,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	45.192,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (10% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 45.192,00 – 4.519,20 (10%) =	Euro	40.672,80
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>40.700,00</b>

(Euro quarantamilasettecento\00)

**REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto “*secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”-“Zona Agricola”*”; *inoltre ricade interamente in area sottoposta ai vincoli di cui all’art. 146 del D.L/vº n° 42/2004 e s.m.i. (all.to n.6)*

Sulla base delle ricerche effettuate presso UTC di Solarino non risultano essere state rilasciate autorizzazioni relative alla costruzione della piscina.

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

**LOTTO 21**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«1/2 Terreno sito in Solarino (SR), C.da Balatazza. Nel C.T. del Comune di Solarino censito al Foglio 7, p.lla 1227, esteso 10 mq».

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Solarino, C.da Balatazza della superficie catastale complessiva di 10 mq, avente complessivamente planimetria di forma geometrica triangolare ed al quale si accede attraverso una strada interpodereale dalla strada principale di collegamento tra il paese di Solarino e la C.da Balatazza provenendo dallo stadio comunale.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano al vicino asse di collegamento con il centro urbano del paese di Solarino. L'appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti; si trova in adiacenza a due fabbricati preesistenti e rappresenta, con molta probabilità, un vecchio pozzo a servizio dei corpi di fabbrica citati e dei terreni limitrofi. La porzione di terreno, allo stato attuale, risulta essere incolta e si rileva la presenza di pozzetti di ispezione e tubazioni di connessione con un probabile pozzo interrato.

**DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Solarino (SR), intestato per 1/2 ciascuno bene personale ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

• **Terreno:** Foglio 7, particella 1227, SEMIN ARBOR 3, centiare 10, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,01.

**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione ipotecaria, all.to n. 5*) prodotta dallo Studio Legale dell'Avv. Bruno Leone ed estratta in data 10.07.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

## **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

### **Calcolo superficie del fondo**

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 10 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili e dalle ridotte dimensioni viene fissato a corpo.

## **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 7, part. 1227</b>	Mq. 10	A corpo	Euro	2.000,00
<b>In cifra tonda:</b>			Euro	<b>2.000,00</b>

(Euro duemila\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino si è accertato quanto segue. In data 21 Gennaio 2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Solarino, Servizio Edilizia in autorizzazione – Edilizia cimiteriale - Ecologia, per estrazione del certificato di destinazione urbanistica relativamente allo stacco di terreno oggetto di valutazione.

Veniva successivamente fornito al CTU il certificato di cui in istanza e che viene prodotto in allegato: **certificato di destinazione urbanistica** del 04 Febbraio 2015 nel quale si attesta che la particella in oggetto *“secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona “E”-“Zona Agricola”;* *inoltre ricade interamente in area sottoposta ai vincoli di cui all'art. 146 del D.L.vo n° 42/2004 e s.m.i. (all.to n.6)*

## **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nello “Stralcio di quota divisionale” (*all.to n.7*) Repertorio n. 271327, Raccolta n. 26475 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino in data 29.10.2012, risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in testa ad: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del comproprietario [REDACTED].

Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore del cespite (€)</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Valore (€) della quota di proprietà</b>
<b>LOTTO 1</b>	Fg. 9, p.lla 85	Terreno	40.500,00	1/1	<b>40.500,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	Fg. 9, p.lla 110	Terreno	31.300,00	1/1	<b>30.300,00</b>
<b>LOTTO 3-4</b>	Fg. 8, p.lla 2405	Appartamento	293.550,00	1/1	<b>293.550,00</b>
<b>LOTTO 5</b>	Fg. 9, p.lla 47	Terreno	49.850,00	1/4	<b>12.462,50</b>
<b>LOTTO 6</b>	Fg. 9, p.lla 48	Terreno	75.750,00	1/4	<b>18.937,50</b>
<b>LOTTO 7</b>	Fg. 9, p.lla 49	Terreno	8.200,00	1/4	<b>2.050,00</b>
<b>LOTTO 8</b>	Fg. 9, p.lla 108	Terreno	10.600,00	1/4	<b>2.650,00</b>
<b>LOTTO 9</b>	Fg. 9, p.lla 113	Terreno	18.000,00	1/4	<b>4.500,00</b>
<b>LOTTO 10</b>	Fg. 9, p.lla 114	Fabbricato	74.200,00	1/4	<b>18.550,00</b>
<b>LOTTO 11</b>	Fg. 16, p.lla 77	Terreno	15.300,00	1/4	<b>3.825,00</b>
<b>LOTTO 12</b>	Fg. 7, p.lla 631	Terreno	3.000,00	1/4	<b>750,00</b>
<b>LOTTO 13</b>	Fg. 7, p.lla 1233	Appartamento	62.000,00	1/2	<b>31.000,00</b>
<b>LOTTO 14</b>	Fg. 7, p.lla 1272	Magazzino	8.300,00	1/2	<b>4.150,00</b>
<b>LOTTO 15</b>	Fg. 7, p.lla 30	Terreno	4.700,00	1/2	<b>2.350,00</b>
<b>LOTTO 16</b>	Fg. 7, p.lla 31	Terreno	30.600,00	1/2	<b>15.300,00</b>
<b>LOTTO 17</b>	Fg. 7, p.lla 33	Terreno	53.200,00	1/2	<b>26.600,00</b>
<b>LOTTO 18</b>	Fg. 7, p.lla 212	Terreno	31.300,00	1/2	<b>15.650,00</b>
<b>LOTTO 19</b>	Fg. 7, p.lla 939	Terreno	2.000,00	1/2	<b>1.000,00</b>
<b>LOTTO 20</b>	Fg. 7, p.lla 1271	Terreno	40.700,00	1/2	<b>20.350,00</b>
<b>LOTTO 21</b>	Fg. 7, p.lla 1227	Terreno	2.000,00	1/2	<b>1.000,00</b>



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 57 facciate sin qui redatte.  
Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Certificazione ipotecaria
6. Documentazione urbanistica (CDU, Concessione edilizia)
7. Titoli di proprietà
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
9. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa li, 23 Febbraio 2015

Il C.T.U.  
Arch. Claudio Mastriani

