

ROSARIO ALMA
VIA RIESI, 4
96100 - SIRACUSA (SR)
Codice fiscale: LMARSR70E04D458E
Telefono: 3383680731
e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com



TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.55-2023
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE:

PARTE CONVENUTA:



Siracusa, 11 dicembre 2023

Dottore Agronomo Rosario Alma



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	1
4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO	2
4.1 LOTTO	2
4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri	3
5. VALUTAZIONE E STIMA	3
5.1 LOTTO	3
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	4
7. ALLEGATI	4



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto, dott. agronomo Alma Rosario, a seguito di nomina di C.T.U. in data 30-05-2023 mediante la presentazione telematica dell'atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, è stato incaricato nel redigere la relazione di stima sugli immobili ubicati nei comuni di Siracusa e Noto (SR). Tale incarico si colloca nel rispetto degli articoli 568 e 569 del Codice di Procedura Civile, nonché degli articoli 161 e 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile, come indicati nel decreto legislativo del 29.06.2015, n. 83, successivamente convertito con modifiche dalla legge 27.06.2015, n. 132.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili da stimare sono ubicati in territorio di Siracusa in c/da Traversa Monasteri di sotto al numero civico 41. Vengono riportate le coordinate G.p.s. (37°02'.20" N e 15°07'59.90" E), allo scopo di individuare facilmente la posizione dei cespiti sulle mappe digitali installati sui dispositivi opportuni.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo giorno 12 del mese di ottobre alle ore 16 insieme al custode giudiziario, l'avvocato . Precedentemente era stato effettuato un sopralluogo giorno 11 settembre previa comunicazione con lettera raccomandata. Le operazioni di stima sono consistite in rilievi metrici e fotografie digitali che hanno fornito elementi utili per poter procedere con la redazione della relazione tecnica.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali

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

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

Dalle indagini presso gli uffici telematici si rilevano i cespiti riportati nel N.C.E.U. al foglio 97 di Siracusa

P.IIa =769 sub1 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita 322,79

P.IIa=769 sub 2 Categoria C/2 Classe 4 Consistenza 19 mq Rendita 78,50.

Dalle indagini presso gli uffici telematici si rilevano i cespiti riportati nel N.C.T. al foglio 97 di Siracusa

P.IIa =866 Qualità Agrumeto Classe 3 Superficie 12 00 mq, R. Dominicale Euro 13,94 R. Agrario Euro 17,97

P.IIa =868 Qualità Uliveto Classe 3 Superficie 4427 mq, R. Dominicale Euro 16,00 R. Agrario Euro 10,29.

CONFINI CATASTALI

Immobile-Siracusa(Sr) Foglio 97 p.IIa 769-866-868: nord-p.IIa 227-sud p.IIe 554-865-ovest p.IIa 227-est Traversa Monasteri di Sotto n.41 .

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti pignorati sono rappresentati da unico lotto.

LOTTO (Villetta più area di pertinenza).

Foglio 97 di Siracusa

Particelle: la 769 la 866 e la 868.



4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO

4.1 LOTTO

PARTICELLA 979 SUB.1

Si tratta di una villetta composta da una struttura in muratura portante, solaio in laterocemento e tetto a terrazza. L'immobile è costituito da un ampio soggiorno-cucina, un corridoio, due stanze da letto, un bagno ed un forno trasformato in stanza (consultare gli allegati E1, E.2 e E.3). La pavimentazione è in ceramica, mentre i serramenti sono realizzati in ferro zincato con avvolgibili in plastica. Tutte le aperture sono dotate di inferriate. Le pareti presentano intonaco civile con finitura al ducotone. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti tre pompe di calore, di cui una nel soggiorno-cucina e le altre due nelle stanze da letto, mentre il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia a gas. La villetta è dotata di un contenitore d'acqua per uso domestico sul lato sud della villetta, poiché gli immobili della zona non sono forniti di una rete idrica. Lo scarico dei reflui viene condotto in una fossa Imhoff non autorizzata (consultare gli allegati D.18). L'immobile mostra uno stato ordinario della manutenzione e della conservazione.

PARTICELLA 979 SUB.2

Il garage fa parte integrante della villetta e si presenta in buone condizioni. Le pareti rilevano intonaco al civile mentre il pavimento è costituito da un battuto di cemento con apertura che mostra un portone scorrevole in ferro zincato. Il locale è utilizzato per il deposito di attrezzi vari, (Vedasi allegati da D.15 a D.17).

PARTICELLA 866-868

Le particelle 866-868 costituiscono l'area di pertinenza della villetta, estesa per 5.627 mq rappresentata da un'area incolta, un battuto di cemento che circonda parzialmente l'abitazione e una stradella in terra battuta che conduce all'uscita. Inoltre, si osserva la presenza di una struttura precaria adibita a deposito.

Si evidenzia che nell'atto di vendita stipulato il 6 gennaio 1979, i signori _____, _____ e _____, oltre alle terre oggetto della vendita, anche i diritti di attingimento sull'impianto di trivellazione censito al foglio 97 di Siracusa, particella 572, trivella _____ (consultare gli allegati B.2).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni OMI e D.P.R. 138/98.

Superficie commerciale 123,54 mq (superficie villetta) + 281,35 mq = 404,89 mq.

Area di pertinenza 5.627 mq (p.lla 866-868) x 5% = 281,35 mq.

SITUAZIONE URBANISTICA

La villetta più l'area di pertinenza, in riferimento al Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, rientrano nello stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale e viene classificata nel seguente modo: Zona E - "Aree per l'attività agricola", (Vedasi allegato B.1).

La villetta, urbanisticamente presenta delle irregolarità sia di superficie che di diversa distribuzione degli spazi interni, perchè il forno è utilizzato come stanza ed un w.c. ricavato in parte dal garage ed una veranda che risulta avere una maggiore copertura. Per la regolarità urbanistica del cespite occorre riportare la stanza (ex forno) ed il bagno con relativo disimpegno allo stato originario del progetto riferito alla licenza n.859. (Vedasi allegato B.2), insieme alla superficie eccedente che risulta di 14 mq che dovrà essere destinata a volume tecnico. L'adeguamento del cespite potrà essere regolarizzato in conformità con l'articolo 36 del DPR 2001 N.380. Si stima un costo complessivo per gli oneri concessori di circa 6.570,00 €, a cui si aggiungono 500 € per le spese di segreteria e un onorario fisso del tecnico pari a 2.500,00 €.

Inoltre, la copertura eccedente della veranda, dovrà essere comunicata al genio civile previa relazione e progetto. Inoltre, non è presente un'autorizzazione allo scarico dei reflui che comporta la presentazione di un progetto il cui costo sarà di circa di 3.000,00 € compreso l'onorario a forfait del tecnico.

SITUAZIONE CATASTALE

La porzione da regolarizzare dal punto di vista catastale implica un incremento della superficie, rendendo necessaria l'esecuzione di una variazione oggettiva del fabbricato mediante il documento di classificazione fabbricati (Docfa). In aggiunta, è richiesta la modifica grafica della mappa catastale tramite il processo di aggiornamento catastale noto come Pregeo. Il costo complessivo di queste operazioni ammonta a 2.000,00 €, che include anche l'onorario fisso del professionista incaricato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È presente un attestato di prestazione energetica che scadrà a giugno del 2024, così come rilevato sull'allegato dell'atto di vendita del 2015. Si fa presente che dal sopralluogo si sono rilevati tre pompe di calore marca Argo, che sono state installate nel camere da letto e nella zona soggiorno-cucina. Lo scrivente ha effettuato una



4.1 LOTTO (... segue)

simulazione con il software termo 6 e la classe energetica (F) si attesta a quella del certificato di attestato di prestazione energetica presentato il 10 giugno del 2014. Le macchine sono state denunciate al Registro gas fluorurati, così come dichiarato dal tecnico installatore. Pertanto non si ritiene opportuno rilasciare un'attestato di prestazione energetica, (Vedasi allegato E.5).

4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Formalità che sarà cancellata o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente, in particolare: *vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.*: pignoramento immobiliare del 28-02-2023. Numero di repertorio 856, Registro generale n.7162, Registro particolare n.5481.

5. VALUTAZIONE E STIMA

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

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

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

Scelta del campione

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

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

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, i valori di mercato di fabbricati della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Siracusa e Floridia (Sr), (Valore tra 500,00-700,00 €/mq per le villette e simili);
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione residenziale; sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella **zona OMI** in cui sono ubicate le unità immobiliari e terreni da stimare, o in zone limitrofe assimilabili, (Vedasi allegato E.4).

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

Concludendo, il valore medio di mercato risulta di 600,00 €/mq di superficie commerciale.

5.1 LOTTO

VALORE VENALE DEL LOTTO SIRACUSA FOGLIO 97 P.LLA 769-866-868 (SR)

Valore venale lordo = 404,89 mq (superficie commerciale) x 600,00 € = 242.934,00 €.

Considerato che la destinazione economica di alcune stanze della villetta dovrà essere modificata, insieme al grado di vetustà dell'immobile, il valore ottenuto subirà una decurtazione del 30%, al fine di raggiungere uno



5.1 LOTTO (... segue)

stato di ordinarietà:

242.934,00 € x 0,30=72.880,20 € arrotondato ad **72.880,00 €**.

Valore venale finale lordo= 242.934,00 €-72.880,00 €= 170.054,00 €.

Valore venale netto= 170.054,00 € -(6.570,00 € oneri concessori + 500,00 € diritti di segr.+2.500,00 € sanatoria + 3.000,00 € scarico + 2.000,00 catasto)= 155.484,00 €.

6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto C.T.U., dichiara che all'attualità, il più probabile valore di mercato del lotto sopradescritto è pari a:

VALORE VENALE LORDO 170.054,00 €

DICESI EURO CENTOSETTANTAMILAZEROCINQUANTAQUATTRO/00

VALORE VENALE NETTO 155.484,00 €

DICESI EURO CENTOCINQUANTACINQUEMILAQUATTROCENTOOTTANTAQUATTRO/00

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

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma

7. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa-Foglio 97 di Siracusa
- A.2 - Siracusa Visura Foglio 97 p.IIa 769 sub.1
- A.3 - Siracusa Visura Foglio 97 p.IIa 769 sub.2
- A.4 - Visura Terreni-Siracusa foglio 97 p.IIa 866
- A.5 - Visura Terreni-Siracusa foglio 97 p.IIa 868
- A.6 - Visura Terreni-Siracusa foglio 97 p.IIa 572
- A.7 - PLN Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1
- A.8 - PLN Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.2
- B.1 - Certif. di destinaz. urbanistica-Sr Foglio 97
- B.2 - Concessione edilizia n. 859
- C.1 - Verbale di sopralluogo del 12/12/2023
- D.1 - Siracusa Foglio 97 p.IIe 866-868-Entrata
- D.2 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769-Prospetto sud-Veranda in parte abusiva
- D.3 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Veranda in parte abusiva
- D.4 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Struttura precaria
- D.5 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-W.C. non presente nel progetto depositato
- D.6 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Corridoio
- D.7 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Corridoio
- D.8 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Stanza da letto
- D.9 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Stanza da letto
- D.10 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Stanza da letto
- D.11 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Corridoio
- D.12 - Siracusa Foglio 97 p.IIa 769 sub.1-Zona cucina-soggiorno



- D.13** - Siracusa Foglio 97 p.lla 769 sub.1-Zona cucina-soggiorno
- D.14** - Siracusa Foglio 97 p.lle 686-688. Area di pertienza
- D.15** - Siracusa Foglio 97 p.lla 769 sub.2-Garage-locale deposito
- D.16** - Siracusa Foglio 97 p.lla 769 sub.2-Garage-locale deposito
- D.17** - Siracusa Foglio 97 p.lla 769 sub.2-Garage
- D.18** - Siracusa Foglio 97 p.lla 868- Serbatoio acque e scarico delle acque reflue
- D.19** - Siracusa Foglio 97 p.lla 866-Area di pertinenza
- E.1** - Superfici lorde- Siracusa foglio 97 plla 769 sub 1 e sub 2
- E.2** - Rilievo
- E.3** - Superfici nette interne- Siracusa foglio 97 plla 769 sub 1 e sub 2
- E.4** - Valori Omi- Siracusa Foglio 97 p.lle 979-868-866
- E.5** - Copia atto di vendita
- E.6** - Consegna alle parti

