

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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMMOBILIARI R.G. N.304-2023

PARTE ATTRICE: [REDACTED]

PARTE CONVENUTA: [REDACTED]



Siracusa, 19 giugno 2024



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	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	2
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	2
6. FORMALITA'	2
7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	2
8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	3
9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	3
10. 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 08-02-2024 mediante la presentazione telematica dell'atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, è stato incaricato nel redigere la relazione di stima dell'immobile insistente nel comune di 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

Il cespite da stimare è situato nel territorio di Noto (SR), precisamente in contrada San Lorenzo. Per raggiungere il sito, è possibile percorrere l'autostrada Siracusa-Gela, uscire allo svincolo di Noto e poi imboccare la strada provinciale SP19 in direzione di Pachino (SR). Dopo aver percorso diversi chilometri, si svolta a sinistra per giungere alla contrada San Lorenzo. Le coordinate GPS fornite (36°45'58" N e 15°05'14.98" E) permettono di individuare facilmente la posizione dell'immobile sulle mappe digitali installate sui dispositivi appropriati.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo il giorno 26 febbraio alle ore 15:30, insieme al custode giudiziario, l'avvocato [REDACTED]. Le operazioni di stima sono consistite in accertamenti dello stato dei luoghi, confrontando confini e geometria dell'immobile con i documenti catastali. Inoltre, sono state scattate fotografie digitali che hanno fornito elementi utili per procedere con la redazione della relazione tecnica.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Lo scrivente 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;
- Visura catastale storica;

Dalle indagini presso gli uffici telematici si rileva il cespite riportato nel N.C.T. al foglio 411 di Noto (Sr)

P.lla =1263 Categoria Vigneto Classe 2 Superficie 5.208 mq Reddito domenicale Euro 75,31 Reddito agrario Euro 21,52.

SITUAZIONE CATASTALE

Il fondo rustico, attualmente registrato catastalmente come vigneto di 2° classe, deve essere aggiornato per determinare la sua reale condizione di coltivazione: uliveto e seminativo. Questa rettifica sarà effettuata utilizzando il software Docte, in modo da inserire correttamente le informazioni attuali. Al tecnico incaricato di questa operazione spetta un onorario a forfait di 500,00 €.

CONFINI CATASTALI

Immobile-Noto (Sr) Foglio 411 p.lla 1263

Confine nord: strada interpoderale

Confine ovest: p.lla 1262

Confine est: p.lla 339

Confine sud: p.lle 822-1031.



3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il cespite pignorato è rappresentato da unico lotto.

LOTTO (Fondo rustico con accessori e pertinenze).

Foglio 411 di Noto (Sr)

Particella: 1263.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

PARTICELLA 1263

Il cespite pignorato è un fondo rustico di forma rettangolare piana, con una superficie complessiva di 5.208 mq. Il terreno, caratterizzato da un'ottima struttura e da un colore chiaro, è ben lavorato. Sul lato sud-est della particella è stato costruito un basamento murato di 53,41 mq, con riempimento in pietra naturale. Tale basamento era destinato alla costruzione di un fabbricato ad uso civile, che però non è stato mai realizzato.

Sul fondo rustico sono presenti circa 56 alberi di ulivo delle cultivar Moresca e Biancolilla, di cui 20 hanno un'età di 20 anni e 16 di 5 anni. Il soprassuolo presenta un regolare sesto d'impianto, come evidenziato negli allegati C.10-C.20. Inoltre, nella parte centrale del fondo rustico, precisamente sul lato sud, si trova una tettoia in legno.

Il proprietario conferma la presenza di un pozzo trivellato situato sul lato sud-est, sebbene non autorizzato. I confini del fondo sono materializzati solo sul lato nord, dove una rete metallica lo delimita dalla stradella interpoderale, con al centro un'apertura dotata di cancello chiuso con lucchetto. Sui restanti lati dell'appezzamento, le siepi delimitano il confine con le proprietà adiacenti, mentre sul lato ovest è presente un filare di ulivi.

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il cespite, come rilevato durante il sopralluogo, risulta in possesso del proprietario, la sig.ra [REDACTED]. Non risultano contratti di locazione.

6. FORMALITA'

E' presente una formalità che non è opponibile all'acquirente: pignoramento immobiliare a favore del sig. [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]. Il pignoramento è stato registrato il 24/01/2024 con le seguenti note di trascrizione: Registro generale n.1843-Registro particolare n.1472.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il fondo rustico è situato in zona "E"-Agricola ed è parzialmente soggetto alla "fascia di rispetto stradale" secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Noto. Questo piano è stato approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 334/DRU dell'11/05/1993, pervenuto al Comune in data 21/05/1993 con protocollo n. 12258 e successive modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22/11/2001.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, da indagini effettuate dal sottoscritto C.T.U., presso l'ufficio



urbanistica di Noto (Sr), risulta presente una pratica edilizia, la n. 1.149 del 17/12/2018, avviata per la costruzione di un fabbricato ad uso civile, che tuttavia non è stato mai realizzato. Attualmente, sul fondo è presente solo un basamento murato con riempimento in pietra naturale e nessun manufatto. Il pozzo trivellato, invece, è attualmente non autorizzato e può essere regolarizzato solo per uso civile, tramite sanatoria, previo pagamento di una sanzione amministrativa di 707,00 € al Genio Civile e di 1.000,00 € al Comune di Noto. Inoltre, sarà necessario corrispondere un onorario di 1.000,00 € al tecnico incaricato per ottenere la concessione. Si fa presente che non è nota l'epoca di costruzione del pozzo (vedasi allegati B.1, B.2 e C.22).

8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Il cespite sarà valutato secondo il metodo della stima per **valori di mercato**. La stima dei beni immobili basata sui valori di mercato può essere effettuata mediante due procedimenti distinti, entrambi fondati sul principio della comparazione (unicità del metodo estimativo): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Si preferisce adottare il procedimento diretto poiché consente una concreta attuazione tramite diversi approcci estimativi. Tra questi, appare logico privilegiare il metodo del confronto, che si basa sull'analisi dei prezzi unitari di beni analoghi o assimilabili. Il sistema analitico, invece, presenta alcuni svantaggi, essendo complesso e richiedendo un notevole dispendio di tempo. Inoltre, risulta meno accurato in mercati dinamici o soggetti a rapide variazioni.

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. A tal fine, sono state svolte opportune indagini di mercato per ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, tra cui, in primo luogo, i valori di mercato di aree edificabili della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Noto (SR);
- offerte di vendita di immobili, rilevate attraverso siti internet dedicati e riviste specializzate;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su aree edificabili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Concludendo il valore di mercato, ottenuto attraverso le diverse tipologie di fonti come riportate in epigrafe, si attesta mediamente intorno ai 12 €/mq di superficie edificabile.

Pertanto de equo avremo:

Valore venale lordo= 12,00 € x 5.208,00 mq=**62.496,00 €**

Valore venale netto= 62.496,00 € - (costo sanatoria pozzo trivellato per uso civile 707,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 € + docte 500,00 €)-**59.289,00 €**

9. 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= 62.496,00 €

DICESI EURO SESSANTADUEMILAQUATTROCENTONOVANTASEI/00

VALORE VENALE NETTO= 59.289,00 €

DICESI EURO CINQUANTANOVEMILADUECENTOTTANTANOVE/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



10. ALLEGATI

- A.1** - Estratto di mappa: Noto (Sr) foglio 411 p.lla 1263
- A.2** - Visura catastale storica: Noto (Sr) foglio 411 p.lla 1263
- B.1** - Pratica Edilizia n.1149 del 17/12/20218
- B.2** - Certificato di destinazione urbanistica
- C.1** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Confine nord
- C.2** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Confine nord
- C.3** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Confine nord
- C.4** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Tettoia insistente (Struttura precaria)
- C.5** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Tettoia insistente (Struttura precaria)
- C.6** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Basamento murato con riempimento in pietra naturale
- C.7** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Basamento murato con riempimento in pietra naturale
- C.8** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Alberi di ulivo
- C.9** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Confine ovest
- C.10** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Particolare albero di ulivo
- C.11** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Confine sud
- C.12** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Particolari: alberi di ulivo
- C.13** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Particolari: alberi di ulivo
- C.14** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Particolari: alberi di ulivo
- C.15** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno visto dall'alto
- C.16** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Particolari: alberi di ulivo
- C.17** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno visto dall'alto
- C.18** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno-Particolari: alberi di ulivo
- C.19** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno visto dall'alto
- C.20** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Terreno visto dall'alto
- C.21** - Noto-Foglio 411 p.lla 1263-Basamento murato con riempimento in pietra naturale
- C.22** - Pozzo trivellato
- D.1** - Certificato di provenienza dell'immobile
- D.2** - Consegna alle parti

