

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n° **194/2011**
riunito al n° **404/2017**

promosso da
...OMISSIS... +altri intervenuti
contro
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Versione con dati sensibili oscurati

Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa **Alessia Romeo**

C.T.U.:

Dott. Agronomo
Carmelo Speranza



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott.ssa Alessia Romeo, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 194/2011 del Reg. Esec. Imm. promossa da ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., riunita alla Pr. Es. Im. N° 404/2017.

Premessa

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, con studio in Noto (SR), via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P.IVA 01753440898), è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Alessia Romeo, per l'Esecuzione Immobiliare promossa dal sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RG) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), titolare dell'azienda agricola ...OMISSIS... con sede a ...OMISSIS... (RG) in ...OMISSIS... (P.IVA ...OMISSIS...), rappresentato e difeso dal legale [REDACTED] contro il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS..., residente a ...OMISSIS... (SR) in via ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) e la sig.ra ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) ed ivi residente in ...OMISSIS..., rappresentata e difesa dall'avv. ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...); nella procedura d'esecuzione intervengono altresì, in qualità di creditori, l'azienda agricola ...OMISSIS... di ...OMISSIS..., con sede a ...OMISSIS... in C.da ...OMISSIS... (P.IVA ...OMISSIS...), rappresentata e difesa [REDACTED] la ...OMISSIS..., con sede a ...OMISSIS... in via ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS.../ P.IVA ...OMISSIS...), rappresentata e difesa [REDACTED] la ...OMISSIS..., con sede a ...OMISSIS... in ...OMISSIS... (P.IVA ...OMISSIS...), rappresentata e difesa [REDACTED] l'...OMISSIS..., con sede a ...OMISSIS... in ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), rappresentata dal suo di-

pendente delegato [REDACTED] e la ...OMIS-SIS..., con sede legale a ...OMISSIS... in ...OMISSIS..., (C.F. ...OMISSIS...), rappresentata e difesa [REDACTED]

Con verbale di udienza del 15/12/2022 e successive autorizzazioni, il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di redigere la presente relazione al fine di procedere al rinnovo della stima del “lotto 2” e all’acquisizione dei relativi certificati di destinazione urbanistica.

Accertamenti svolti presso i pubblici uffici

Propedeutica allo svolgimento del mandato si è dimostrata la ricerca presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali storiche degli immobili e l’estratto di mappa, così da individuare esattamente i beni pignorati.

Con istanza presentata presso il Comune di Portopalo di Capo Passero, con prot. n° 1658 del 21/02/2023, il sottoscritto ha inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni da stimare ricadenti su tale territorio e, contestualmente, una ricerca in archivio al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato rurale esistente (F. 35 p.lla 864).

Dagli accertamenti è emerso che per tale fabbricato non risultava depositata alcuna planimetria, in quanto l’immobile non era mai stato censito al N.C.E.U. secondo la legge 1248/39; inoltre, la consistenza del manufatto appariva ampliata rispetto allo stato dei luoghi rilevato durante lo svolgimento dei precedenti incarichi.

A seguito della richiesta del 03/09/2023, il sottoscritto veniva pertanto autorizzato dall’Ill.ma Giudice a procedere con l’accatastamento dell’ex fabbricato rurale (adibito ad abitazione del debitore) e della tettoia aperta.

Infine, è stato consultato il Catasto Energetico della Regione Siciliana al fine di verificare la presenza di eventuali attestati di Prestazione Energetica già rilasciati per l’edificio in esame.

Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La relazione ipocatastale del 09/11/2011, rilasciata ai sensi dell’art. 567 co. II c.p.c. dal [REDACTED] con studio in Ragusa, integrata dalle certifi-

cazioni ipotecarie speciali e catastali prodotte dall'avv. [REDACTED] attesta il diritto di piena proprietà degli immobili del sig. ...OMISSIS..., elencando altresì le provenienze e le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame della documentazione in atti, il custode, avv. Gabriele Galota, con la relazione del 05/12/2022, evidenzia la mancata continuità delle trascrizioni su una quota pignorata (1/18) delle p.lle 1354, 1355 e 1356 del foglio 35 di Portopalo di Capo Passero. Tale quota sarebbe stata acquisita dall'esecutato, ...OMISSIS..., per successione in morte di ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... e deceduto il ...OMISSIS..., senza una successiva accettazione dell'eredità.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del primo sopralluogo per il 20/02/2023 alle ore 09:30, come da verbale allegato.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno del sopralluogo, il sottoscritto si è recato puntuale in contrada *Corridore della Campana* del territorio di Portopalo di Capo Passero presso i restanti beni oggetto di pignoramento. Alla presenza del custode, avv. Gabriele Galota, e dell'esecutato, sig. ...OMISSIS..., è stato effettuato un rilievo interno completo dell'immobile, vista anche l'assenza della planimetria catastale.

Rispetto alla consistenza rilevata durante i precedenti sopralluoghi, il sottoscritto C.T.U. ha evidenziato le seguenti modifiche:

1. ampliamento di una veranda dell'abitazione e la completa chiusura della stessa con finestre in legno e lastre di polycarbonato alveolare trasparente;
2. tamponatura della finestra originariamente posta tra ingresso e veranda, sul lato ovest della casa;
3. costruzione di ulteriori due strutture precarie in legno e lamiera su massetto di cemento, adibite a stalle per il ricovero di suini e ovi-caprini;
4. demolizione delle stalle in muratura descritte nella precedente perizia.

Durante l'ispezione, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente numerate e corredate di didascalia, sono state incluse nella presente relazione.

Durante il secondo sopralluogo del 15/09/2023, vista la necessità di accatastare i beni oggetto di stima, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo strumentale GPS, al fine di redigere le pratiche catastali. Alla presenza della sig.ra ...OMISSIS..., moglie dell'esecutato, sono stati battuti tutti i punti di dettaglio necessari per la registrazione del tipo mappale. Infine, dopo aver rilevato anche i punti fiduciali di inquadramento catastale, le operazioni peritali sono state concluse con la chiusura del verbale di sopralluogo alle ore 12:45.

Identificazione dei beni e verifica conformità catastale

Trattandosi di due fascicoli riuniti (n. 194/2011 e n. 404/2017 R.G.Es.), la procedura esecutiva immobiliare presenta due atti di pignoramento, trascritti rispettivamente in data 24/05/2011 e 03/05/2017, su istanza [REDACTED], il primo, e [REDACTED], il secondo.

I beni sottoposti a pignoramento, siti nel Comune di Portopalo di Capo Passero, risultano intestati al sig. ...OMISSIS... per le quote di seguito riportate, ad eccezione dei nn. 4, 5 e 6 della tabella, la cui quota pignorata appartiene per ¼ alla signora ...OMISSIS... (stante che la quota residua di ¾ ciascuno della piena proprietà appartiene ad ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...):

N.	CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.	QUOTA
1	terreni	Portopalo C. P.	35	864	Fabbr. Rur.	-	00.00.68	-	-	1/1
2	terreni	Portopalo C. P.	35	1353	Seminativo	4	00.36.83	6,66	2,66	1/1
3	terreni	Portopalo C. P.	35	1357	Seminativo	4	00.17.96	3,25	1,30	1/1
4	terreni	Portopalo C. P.	35	1358	Seminativo	4	00.04.49	0,81	0,32	2/4
5	terreni	Portopalo C. P.	35	1359	Seminativo	4	00.04.50	0,81	0,33	2/4
6	terreni	Portopalo C. P.	35	1360	Seminativo	4	00.08.96	1,62	0,65	2/4
7	terreni	Portopalo C. P.	35	1354	Seminativo	4	00.09.38	1,70	0,68	1/18
8	terreni	Portopalo C. P.	35	1355	Seminativo	4	00.09.38	1,70	0,68	1/18
9	terreni	Portopalo C. P.	35	1356	Seminativo	4	00.18.75	3,39	1,36	1/18

La restante quota di proprietà degli immobili di cui ai nn. 7, 8 e 9 della tabella risulta invece appartenere, per 1/18 ciascuno, ai sig.ri ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., ed ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e per la quota di 12/18 alla sig.ra ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... .

Si precisa infine che i pignoramenti comprendono anche altri immobili già precedentemente stimati, nonché un bene in agro di Pachino (contrada Cuba), non oggetto di perizia immobiliare per rinuncia, come da note di trattazione scritta per l'udienza del 14/04/2022, depositate il 07/04/2022.

Verificate preliminarmente, dal punto di vista urbanistico, le modifiche regolizzabili a carico del fabbricato pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha presentato un atto di aggiornamento catastale in quanto i beni non risultavano correttamente identificati. Con Tipo Mappale approvato in data 18/03/2024, le particelle originarie (864 e 1353) sono state pertanto soppresse e al loro posto hanno avuto origine le particelle 1690 (ente urbano), 1691 (ente urbano) e 1692 (terreno).

Successivamente, con pratiche DocFa del 04/04/2024, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad accatastare la particella 1690 in qualità di abitazione, con relativa corte, e la particella 1691 in qualità di tettoia:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
fabbricati	Portopalo C. P.	35	1690	-	A/3 di 3 ^a classe	4,5 vani	131 m ²	€ 348,61
fabbricati	Portopalo C. P.	35	1691	-	C/7 classe unica	409 m ²	409 m ²	€ 274,60
terreni	Portopalo C. P.	35	1692	-	Seminativo di 4 ^a classe	00.29.81 ha	00.29.81 ha	R.D. € 5,39 R.A. € 2,16

Le planimetrie catastali depositate in catasto rispecchiano l'attuale stato dei luoghi, fatta eccezione per l'abusiva chiusura della veranda ed il suo ampliamento fino al limite della Strada Provinciale di accesso. Il sottoscritto non ha ritenuto opportuno riportare in planimetria le difformità successivamente intervenute, non sanabili in quanto ricadenti su fascia inedificabile di rispetto stradale. Sarà necessario un ripristino dello stato dei luoghi da parte dell'eventuale acquirente, come da plani-

metria catastale, il cui costo verrà pertanto decurtato dal valore finale del lotto.

Formazione dei lotti

Analizzando preliminarmente le caratteristiche del fabbricato in esame e del terreno agricolo circostante, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario suddividere il bene pignorato in più lotti, in quanto non sussistono condizioni tali da giustificare la formazione.

Relazione di stima per singoli lotti

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati sui luoghi, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

LOTTO 1 (lotto unico)

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto unico oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo con entrostante fabbricato abitativo, con relativa corte, ed un'ampia tettoia a struttura metallica attualmente adibita a ricovero attrezzi agricoli, formato catastalmente dai seguenti immobili:

N.	CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA		QUOTA
								R.D.	R.A.	
1	fabbricati	Portopalo C. P.	35	1690	A/3	3	4,5 vani sup. cat. 131 m ² sup. nom. 362 m ²	€ 348,61		1/1
2	fabbricati	Portopalo C. P.	35	1691	C/7	unica	409 m ²	€ 274,60		1/1
3	terreni	Portopalo C. P.	35	1692	Seminativo	4	2.981 m ²	5,39	2,16	1/1
4	terreni	Portopalo C. P.	35	1357	Seminativo	4	00.17.96	3,25	1,30	1/1
5	terreni	Portopalo C. P.	35	1358	Seminativo	4	00.04.49	0,81	0,32	2/4
6	terreni	Portopalo C. P.	35	1359	Seminativo	4	00.04.50	0,81	0,33	2/4
7	terreni	Portopalo C. P.	35	1360	Seminativo	4	00.08.96	1,62	0,65	2/4
8	terreni	Portopalo C. P.	35	1354	Seminativo	4	00.09.38	1,70	0,68	1/18
9	terreni	Portopalo C. P.	35	1355	Seminativo	4	00.09.38	1,70	0,68	1/18
10	terreni	Portopalo C. P.	35	1356	Seminativo	4	00.18.75	3,39	1,36	1/18
Superficie nominale complessiva							11.093 m ²			

Ubicazione e confini

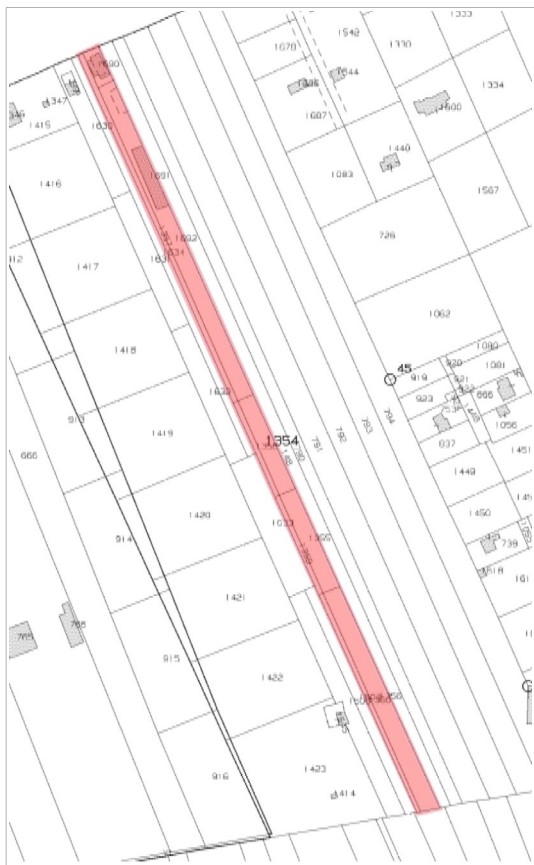
Il lotto risulta ubicato nel territorio di Portopalo di Capo Passero, Comune della provincia di Siracusa che conta attualmente 3.800 abitanti circa, più precisamente nella contrada *Corridore della Campana*, zona agricola ad ovest rispetto al centro urbano della città.

Si riportano di seguito le relative [coordinate GPS](#):

- latitudine 36°40'58.62" N
- longitudine 15° 6'10.24" E

La distanza che divide l'appezzamento dal centro urbano di Portopalo di Capo Passero è pari a km 3,50: si arriva al fondo percorrendo brevemente la strada provinciale SP21 e successivamente svoltando a sinistra alla rotonda in direzione Ovest; dopo circa 2,7 chilometri, in prossimità del punto più alto e panoramico del percorso, vista mare, si incontra l'immobile sul lato sinistra della strada.

L'Estratto di Mappa e l'ortofoto satellitare allegati ne evidenziano il perimetro, che appare come una lunga striscia di terreno.



Stralcio foglio di mappa 35 di Portopalo di C.P.



Foto aerea Google Earth 2023.

Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è possibile stabilire che l'intero lotto confina:

- a **Nord** con la pubblica via che congiunge la SP6 con la SP21;
- a **Sud** con il mappale 138, pascolo, intestato al sig. ...OMISSIS...;
- ad **Est** con il mappale 148, seminativo, intestato ai sig.ri ...OMISSIS... e ...OMISSIS...;
- ad **Ovest** con i mappali 1633 e 1634, intestati ai sig.ri ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., e con il mappale 1502, seminativo, intestato al sig. ...OMISSIS... .

In corrispondenza del primo tratto, a confine con la strada, è presente un muretto di un metro d'altezza e un varco, senza alcun cancello, che permette l'accesso all'immobile. Lungo il confine Ovest si trova una recinzione in rete metallica a maglia rettangolare, sostenuta da paletti in cemento infissi nel terreno; la recinzione risulta ricoperta da specie vegetali quali *Buganvillea spp.*, *Pittosporum spp.*, *Nerium oleander*, *Agave americana* e palme del genere *Washingtonia*, *Chamaerops* e *Phoenix*. Il lato Est del lotto è delimitato da un muro di confine per i primi 50 m a partire dalla strada; successivamente il muro si interrompe per un breve tratto e cede il posto ad un muretto a secco totalmente diruto e a piante di fico d'india (*Opuntia ficus indica*). Per il resto, il perimetro dell'appezzamento è privo di una vera e propria recinzione.

Descrizione dei beni e degli accessori

BENE A (Terreno agricolo)

L'appezzamento, sito in contrada *Corridore della Campana* del Comune di Portopalo di Capo Passero, è composto da otto particelle contigue (tabella pag. 6) di forma rettangolare molto allungata, con superficie catastale complessiva di Ha 01.03.23, ricadente in una zona morfologicamente di pianura costiera, ad una quota media di m 40 s.l.m.; la giacitura è pianeggiante, con esposizione a Sud e pendenza media del 3÷4%. Il suolo è fortemente caratterizzato dalle sabbie della fascia dunale

litoranea ed evidenzia chiari elementi calcarenitici della terra bruna tipica del comprensorio; abbondante è la presenza di scheletro che si presenta sotto forma di pietrame e matrice calcarea affiorante. La qualità riportata nella visura catastale (semi-nativo) non coincide con quella effettivamente praticata: il terreno risultava in parte incolto il giorno del sopralluogo ed in parte utilizzato per il pascolo o per la stabulazione libera di ovicaprini e suini; sulle porzioni non occupate dai paddock esterni vegetavano, oltre a specie spontanee annuali, anche specie arbustivo/arboree tipiche della macchia mediterranea o naturalizzate.

Infine, va rilevato che la superficie nominale di terreno (10.323 m²) comprende la striscia delle particelle 1357, 1358, 1359 e 1360, corrispondenti sulla mappa ad una stradella che percorre il lotto per tutta la sua lunghezza, ma che nella realtà non prosegue oltre la p.lla 1357.

BENE B (Abitazione)

All'interno della porzione più a nord del lotto, a m 2,00 dalla strada provinciale e a circa m 1,00 dal muretto di confine ovest, sorge l'abitazione che costituisce il bene B del lotto in esame.

La struttura della costruzione è di tipo misto, con muratura portante realizzata in blocchi di tufo dello spessore di cm 30 e pilastri in c.a.; la copertura, a doppia falda inclinata, è costituita da lastre di pannelli coibentati ancorate ad una struttura in travi di legno. Le acque meteoriche vengono gestite tramite scossaline, grondaie e pluviali, e scaricate direttamente sulle pertinenze scoperte. Durante i precedenti sopralluoghi era stata invece rilevata una canalizzazione che convogliava le acque bianche in una cisterna situata a pochi metri dall'abitazione.

Le tramezzature interne, in laterizi forati dello spessore di cm 10, suddividono l'ambiente coperto in due camere da letto con superficie interna utile pari rispettivamente a m² 12,04 e m² 15,83; la cucina, con superficie di m² 33,20, risulta essere il vano più ampio dell'abitazione; completano l'ambiente interno dell'unità immobiliare un ingresso di m² 15,73, un ripostiglio di m² 6,83, un disimpegno di m² 3,40 e un servizio igienico di m² 5,00. Si rimanda alla corrispondente planimetria allegata.

L'accesso all'immobile può avvenire o dal portone d'ingresso che dà a sud, o

direttamente dal portone della cucina rivolto ad ovest; esternamente, su entrambi i lati d'ingresso dell'abitazione, sono presenti due verande di m² 46,83 e m² 14,20 rispettivamente. Come già accennato nei precedenti paragrafi, la veranda posizionata sul lato ovest del fabbricato, in origine aperta, risulta oggi completamente chiusa con finestre in legno e lastre trasparenti in polycarbonato alveolare; inoltre, essa è stata ampliata verso nord, fino al muretto di confine con la strada provinciale di accesso, creando di fatto un'ulteriore ambiente interno, attualmente adibito a locale di trasformazione per prodotti caseari. Tali opere non risultano autorizzate, né sanabili, in quanto difformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Si allega un elaborato grafico con evidenziate in rosso le modifiche riscontrate che sarà necessario eliminare per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il fabbricato risulta avere una superficie lorda di m² 108,63, di cui calpestabili m² 92,10. L'altezza media interna è di 3 metri.

AMBIENTI	SUP. UTILE (m ²)	SUP. LORDA (m ²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m ²)
Vani principali e accessori diretti (camere, cucina, wc, disimpegno, etc.)	92,10	108,63	1,00	108,63
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con vani princ. e accessori diretti (verande)	46,83 +	48,51 +	0,30 (fino a 25 m ²)	7,50
	14,20 = 61,03	14,91 = 63,42	0,10 (quota eccedente i 25 m ²)	3,84
Aree scoperte o assimilabili, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (corte)	120	120	0,10 (fino alla superf. dei vani princ. e acc. diretti)	10,86
			0,02 (quota eccedente la superf. dei vani princ. e acc. diretti)	0,23
TOTALE				131,06 (131,00 in cifra tonda)

Le superfici commerciali riportate in tabella vengono ottenute, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando la superficie interna al lordo delle tramezzature, più la superficie dei muri perimetrali, questi ultimi per metà se in comune con altri fabbricati, per intero se di proprietà esclusiva; il vano scala, se presente, viene computato nella misura della sua proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

La pavimentazione delle verande è in cotto, mentre quella interna, dei vani principali ed accessori, è realizzata in piastrelle bianche marmorizzate con posa diagonale.

La costruzione ad uso abitativo risulta completa dei seguenti elementi: intonaco civile liscio interno di colore bianco, intonaco esterno tinteggiato (color salmone), porte interne (color grigio chiaro) di recente sostituzione; sono anche presenti gli impianti elettrico, tv, idrico (con approvvigionamento tramite autobotte) e fognario (con smaltimento delle acque reflue a mezzo di fossa settica); l'acqua calda sanitaria proviene da un boiler elettrico ad accumulo. Non è stato tuttavia possibile verificare l'effettivo funzionamento dei vari impianti. L'edificio nel suo complesso non presenta evidenti anomalie strutturali o vizi costruttivi e risulta in buono stato sotto il profilo conservativo e manutentivo.

BENE C (Tettoia)

Lungo l'appezzamento, 50 metri più a sud dell'abitazione sopra descritta, è presente una tettoia metallica allineata al confine est del lotto in esame. La struttura portante del manufatto è di tipo modulare, ad unica campata, composta da archi e relativi montanti tubolari in ferro zincato. L'altezza media del tetto, definita tra il punto più alto e quello più basso della campata, risulta pari a m 3,75. L'opera risulta stabilmente ancorata al suolo tramite un cordolo perimetrale in calcestruzzo, come da planimetria allegata.

L'ambiente coperto ha una superficie lorda pari a m² 409,00, con pavimentazione in battuto di cemento. La tettoia è attualmente adibita a fienile, deposito di attrezzi agricoli ed in parte a stalla.

Lo stato di conservazione generale dell'opera è discreto, anche se la copertura, in lamiera grecata, appare notevolmente ossidata e compromessa in vari punti.

Stato di possesso degli immobili

Attraverso l'indagine effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, è stato possibile accertare che non risultano contratti di alcun tipo registrati in data antecedente al pignoramento.

Durante i sopralluoghi effettuati l'immobile appariva chiaramente abitato in modo continuo dall'esecutato e dai propri familiari. La tettoia è occupata da fieno, materiali, attrezzi agricoli ed animali (suini ed ovi-caprini). Il terreno agricolo è suddiviso da recinti per il pascolo e la stabulazione del bestiame allevato.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi della relazione notarile ex art. 567, co. 2°, c.p.c. e delle certificazioni ipotecarie speciali e catastali depositate nell'ambito delle due procedure esecutive, si desume che, relativamente agli immobili che costituiscono il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il **14/12/2004** ai nn. 29982/8546 a favore della ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS..., per un importo di € 8.606,49 (sorte capitale di € 4.303,24), gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili censiti al F. 35 di Portopalo di Capo Passero: quota 1/1 delle p.lle 864, 1353 e 1357; quota ¼ delle p.lle 1358, 1359 e 1360; quota di 1/18 delle p.lle 1354, 1355 e 1356.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il **27/09/2008** ai nn. 30465/6362 a favore dell'...OMISSIS... di ...OMISSIS..., con sede in ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., per un importo di € 10.000,00 (sorte capitale di € 5.000,00), gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili censiti al F. 35 di Portopalo di Capo Passero: quota 1/1 delle p.lle 864, 1353 e 1357; quota ¼ delle p.lle 1358, 1359 e 1360; quota di 1/18 delle p.lle 1354, 1355 e 1356.
- **Ipoteca giudiziale**, per la somma complessiva di € 70.000,00, di cui € 34.000,00 per sorte capitale, derivante da decreto ingiuntivo, rep. n. 580 del 17/11/2010, iscritta in data **02/12/2010** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 26305/5104, a favore della ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...) contro ...OMISSIS..., gravante su ¼ della piena proprietà delle p.lle 1358, 1359 e 1360, F. 35 di Portopalo di Capo Passero e su altri beni già stimati nella precedente perizia.

- **Atto pubblico amministrativo**, per la somma complessiva di € 139.992,60, di cui € 69.996,30 per sorte capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, rep. n. 28296 del 23/11/2010, iscritta in data **11/01/2011** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 264/42, a favore della ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), contro ...OMISSIS..., gravante su ¼ della piena proprietà delle p.lle 1358, 1359 e 1360, F. 35 di Portopalo di Capo Passero e su altri beni già stimati nella precedente perizia.
- **Atto giudiziario**, derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il **24/05/2011** ai nn. 10015/7204 a favore di ...OMISSIS..., in qualità di titolare dell'azienda ...OMISSIS..., con sede in ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS..., gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili censiti al F. 35 di Portopalo di Capo Passero: quota 1/1 delle p.lle 864, 1353 e 1357; quota ¼ delle p.lle 1358, 1359 e 1360; quota di 1/18 delle p.lle 1354, 1355 e 1356.
- **Atto giudiziario**, derivante da verbale di pignoramento immobili, rep. n. 1339 del 18/04/2017, trascritto in data **03/05/2017** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. 5987/4316, a favore di ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...) contro ...OMISSIS..., gravante su ¼ della piena proprietà delle p.lle 1358, 1359 e 1360, F. 35 di Portopalo di Capo Passero.

Destinazione urbanistica della zona

Con istanza n° 1658 del 21/02/2023, presentata presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portopalo di Capo Passero, il sottoscritto C.T.U. ha chiesto un certificato di destinazione urbanistica, al fine di stabilire con esattezza le normative previste dagli strumenti urbanistici vigenti per gli immobili oggetto di stima. Tale documento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo C. P. in data 15/03/2023, attesta quanto segue:

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale le p.lle 1354, 1355, 1356, 1358, 1359, 1360 e 864 (fabbricato rurale) del foglio di mappa 35 del suddetto Comune ricadono per intero in “**zona E**” (verde agricolo), così come la maggior parte della su-

perficie delle p.lle 1353 e 1357; la restante area di questi due mappali ricade invece in “**zona per la Viabilità e Fascia di Rispetto Stradale**”.

Le **ZONE AGRICOLE** sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente con funzione produttiva, ma anche con funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite abitazioni, servizi ed attrezzature necessari alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere regionale di risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità, così come previsto dall'art. 22 della Legge Regionale 27/12/1978 n° 71, modificata ed integrata dall'art. 6 della Legge Regionale 31/05/1994 n° 17.

In zona E il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni loro e dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda (nell'ambito del territorio comunale) ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze;
- edifici a supporto dell'agricoltura o similari (nei limiti consentiti dall'art. 22 della Legge Regionale n° 71/78 e successive modifiche.

I **parametri edilizi** previsti per la **ZONA E** sono i seguenti:

- a) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA
- 0,01 m²/m² (abitazioni) - 0,05 m²/m² (attrezzature);
- b) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA 0,03 m³/m² (abitazioni);
- c) ALTEZZA MASSIMA m 7,50 (salvo volumi tecnici, silos ed affini);
- d) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
- 5,00 m (pareti finestrate) - in aderenza (con assenso del confinante).

Le **ZONE PER LA VIABILITA'** sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico, alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Tali zone indicano l'area sulla quale verrà ricavata la viabilità o, in alcuni casi, la sola sede viaria. Il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture, aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

Nell'ambito delle zone per la viabilità il lotto in esame ricade precisamente su "Viabilità di interesse intercomunale" (con funzione di raccordo principale tra la viabilità regionale e quella urbana principale).

Le **FASCE DI RISPETTO STRADALE** previste dal D.M. 1444/68 e le fasce di rispetto degli impianti ferroviari sono assoggettate al vincolo di inedificabilità.

Infine, secondo il Piano Paesaggistico, approvato con D.A. n. 5040 del 20/10/2017, il lotto ricade in aree in cui sono previste norme di salvaguardia:

- "aree con livello di tutela 1" – Paesaggio Locale 19d – **Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale in evoluzione** (per intero le p.lle 1354, 1355, 1358 e 1359 e 1360, in parte le p.lle 1353, 1356, 1357, 1360 e 864);
- "aree con livello di tutela 3" – Paesaggio Locale 19n – **Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata** (parte delle p.lle 1356 e 1360).

Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico

Con istanza del 21/02/2023 (prot. n° 1658), il sottoscritto C.T.U. chiedeva all'Ufficio competente del Comune di Portopalo di C. P. di effettuare un'accurata indagine per l'edificio oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'esistenza di permessi o concessioni edilizie e relativi progetti approvati.

I risultati della ricerca rivelano che, in riferimento agli immobili ricadenti sul lotto oggetto di stima, non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo edilizio valido, né a nome del sig. ...OMISSIS... né a nome dei precedenti proprietari. Non risultano inoltre istanze pendenti atte ad ottenere permessi di costruire o istanze di sanatoria, riguardanti i fabbricati rilevati, se non una richiesta di concessione edilizia presentata in data 31/01/2006 dal sig. ...OMISSIS..., per la realizzazione di un fabbricato da destinare alla lavorazione e vendita di prodotti agricoli sul terreno in oggetto, evasa con il rilascio del permesso di costruire n° 21/2007 del 16/03/2007. Per contro, risulta agli atti una nota (n. 2226 del 03/02/2008) con cui lo stesso esecutato chiese l'annullamento del permesso di costruire rilasciato, dichiarando di non aver realizzato l'opera né di avere intenzione di realizzarla, ottenendo pertanto l'archiviazione della pratica, con rimborso degli oneri concessori già versati al suddetto Comune.

Per quanto riguarda il fabbricato ex rurale (p.lla 864), occorre precisare che, attraverso la consultazione delle foto aeree storiche, è stata accertata l'esistenza dell'edificio in data anteriore al 01/09/1967. Secondo la normativa vigente, gli immobili costruiti in assenza di licenza edilizia fino al 1° settembre 1967, all'esterno dei centri abitati, devono ritenersi legittimi. La consistenza originaria del fabbricato, di 204 m³ (68 m² x 3 m di altezza media), risulterebbe quindi già assentita. La cubatura disponibile (11.093 m² x 0,03 m³/m²= 333 m³) è maggiore dell'attuale consistenza del fabbricato, per cui sarebbe in ogni caso possibile sanare l'abuso. L'ampliamento fuori sagoma riscontrato, di circa 123 m³ (41 m² x 3 m di altezza media), è comunque classificabile come un intervento edilizio di "nuova costruzione" ai sensi della lettera e.1) dell'art. 3, d.P.R. n. 380 del 2001, che necessita di permesso di costruire. L'art. 36 commi 1 e 2 del citato Testo Unico Edilizia dispone che, *in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sa-*

natoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Per quanto riguarda invece la chiusura e l'ampliamento della veranda fino al confine nord con la strada provinciale di accesso, tali opere non risultano autorizzate, né sanabili, in quanto difformi dalle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Sarà pertanto necessario un ripristino dello stato dei luoghi, come da planimetria catastale depositata.

Tra le strutture strumentali all'attività agricola, l'unica che presenta le condizioni di sanabilità è la tettoia (p.lla 1691): tale manufatto costituisce infatti un'opera stabilmente ancorata al suolo che comporta una modificazione permanente dei luoghi. Anche in questo caso l'intervento necessita di permesso di costruire in sanatoria, in quanto classificabile come "nuova costruzione" ai sensi della lettera e.1) dell'art. 3, d.P.R. n. 380 del 2001, il cui rilascio è subordinato al pagamento dell'oblazione.

Oltre alla tettoia, sono state rilevate altre strutture, adibite essenzialmente a stalle, che il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto di considerare ai fini della stima e per le quali verranno quantificati i costi di demolizione. Si tratta infatti di opere estremamente precarie, non stabilmente ancorate al suolo, costruite con bancali, lastre di fibrocemento, lamiera ed altri materiali di fortuna.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DI SANATORIA:

- Superficie lorda del fabbricato adibito ad abitazione = $m^2 109$
- Superficie nominale del fabbricato rurale originario = $m^2 68$
- Superficie lorda dell'ampliamento = $m^2 (109 - 68) = m^2 41$
- Superficie utile dell'ampliamento = $m^2 41 - 15\% (\text{muratura}) = m^2 35$
- Superficie non residenziale = $m^2 61$
- Superficie ragguagliata 60% Snr = $m^2 36,60$
- Superficie complessiva = $m^2 (36,60 + 35) = m^2 71,60$
- Cubatura dell'ampliamento = $m^2 41 \times m 3,00 (h) = m^3 123$

- Superficie della tettoia = m (8,70 x 47) = m² 409
- Costo di costruzione massimo edilizia agevolata = €/m² 300,00
- Incremento relativo alla sup. non residenziale = 25%
- Costo di costruzione = m² 71,60 x €/m² 300,00 x 1,25 = € 26.850,00

a) <u>Oblazione</u> = € 26.850,00 x 0,06 x 2 =	€ 3.222,00
b) <u>Oneri di urbanizzazione</u> = m ³ 123 x €/m ³ 4,89 =	€ 601,47
c) <u>Regolarizzazione tettoia</u> = m ² 409 x €/m ² 6,80 =	€ 2.781,20
d) <u>Diritti di segreteria</u> =	€ 400,00
e) <u>Spese di registrazione pratica edilizia</u> =	€ 262,00
f) <u>Marche da bollo</u> (€ 16,00 x 2) =	€ 32,00
Totale € 7.298,67	

Inoltre, a carico dell'acquirente, dovrà essere conteggiato anche il costo della redazione della pratica di sanatoria: si stima che, per tale tipologia di lavoro, l'onorario di un tecnico abilitato possa attestarsi mediamente sui **€ 2.000,00** circa.

Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Sempre con istanza del 21/02/2023, si chiedeva all'Ufficio Tecnico Comunale di verificare la presenza di certificati di agibilità o abitabilità. Secondo quanto accertato da parte dei funzionari sulla base delle ricerche effettuate in archivio, non risulta rilasciata alcuna Dichiarazione di Agibilità o Abitabilità per l'edificio oggetto di pignoramento. Dopo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria dovrà essere dichiarata l'agibilità degli immobili con la nuova modalità in autocertificazione (Segnalazione Certificata di Agibilità), con presentazione della pratica tramite un tecnico abilitato.

Quantificazione dei costi:

• Onorario del tecnico	€ 900,00 +
• Verifica conformità impianti	€ 300,00 +
• Diritti di segreteria	€ 75,00 =
TOTALE	€ 1.275,00

La somma costituisce un onere a carico dell'eventuale acquirente e verrà pertanto decurtata dal valore complessivo del lotto.

Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Secondo la normativa vigente, l'attestazione di certificazione o prestazione energetica risulta necessaria per la compravendita di edifici con destinazione d'uso assimilabile a quella dell'abitazione in esame, pena l'applicazione di gravi sanzioni a carico del responsabile della vendita. Per tal motivo il sottoscritto C.T.U., dopo aver interrogato, con esito negativo, il database del Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, ha provveduto a redigere personalmente l'A.P.E., in qualità di tecnico iscritto con codice n° 5834 all'elenco regionale dei soggetti certificatori. L'attestato è stato approntato sulla base degli elementi tecnici rilevati durante il sopralluogo ed elaborato con software certificato. Secondo l'analisi effettuata, l'edificio rientra nella classe energetica E, con una Prestazione Energetica globale (EPgl) pari a 211,14 kWh/m² anno. Realizzando gli interventi raccomandati nell'attestazione (coibentazione delle pareti esterne ed installazione di un impianto di climatizzazione a pompa di calore), il fabbricato potrebbe migliorare l'efficienza energetica (PEgl= 85,22 kWh/m² anno), raggiungendo la classe energetica B. Dopo avervi apposto la firma digitale, il documento generato è stato trasmesso al Dipartimento Energia della Regione Siciliana; la procedura di caricamento dell'A.P.E. nel Catasto Energetico Fabbricati si è conclusa in data 03/04/2024, con assegnazione del [codice identificativo n° 20240403-089020-22663](#).

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione degli immobili che fanno parte del lotto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il procedimento della stima sintetica per comparazione: tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali, quali l'esistenza di un mercato relativamente attivo per immobili simili ai beni da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

BENE A (Terreno agricolo)

Attraverso un'attenta indagine di mercato effettuata personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sui territori di Pachino e Portopalo di C.P. e la conoscenza di recenti valori di compravendita, è stato possibile acquisire i prezzi unitari di vendita per immobili simili all'appezzamento oggetto di stima, che oscillano tra 25.000 e 75.000 €/ha. Tali prezzi si discostano dalle quotazioni del mercato fondiario puramente agricolo: la zona si dimostra appetibile per ragioni di panoramicità, vicinanza del mare e per il peculiare contesto naturalistico. Pur ricadendo in zona E (verde agricolo), con basso indice di fabbricabilità, lotti di una certa consistenza possiedono comunque la cubatura necessaria alla costruzione di abitazioni residenziali o stagionali, con terreno di pertinenza. Gli appezzamenti con superficie intorno all'ettaro, simili per dimensione al lotto in esame, si rivelano quelli maggiormente ricercati per scopi edificatori.

Valore dell'appezzamento

$$V = \text{ha } 01.03.23 * 50.000 \text{ €/ha} = \underline{\underline{\text{€ } 51.615,00}}$$

(Valore unitario = €/m² 5,00)

Valore delle sole quote pignorate

$$V_1 = \text{ha } 00.47.77 * 50.000 \text{ €/ha} = \underline{\underline{\text{€ } 23.885,00}}$$

$$V_2 = \text{ha } 00.17.95 * 50.000 \text{ €/ha} / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 4.487,50}}$$

$$V_3 = \text{ha } 00.37.51 * 50.000 \text{ €/ha} / 18 = \underline{\underline{\text{€ } 1.041,94}}$$

Valore complessivo delle sole quote pignorate

$$V_c = V_1 + V_2 + V_3 = \underline{\underline{\text{€ } 29.414,44}}$$

BENE B (Abitazione)

Con procedimento analogo è stato possibile acquisire i prezzi di vendita per immobili simili al fabbricato oggetto di stima (comparabili).

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE (m ²)	PREZZO DI MERCATO (V)
A	110	€ 120.000,00
B	133	€ 125.000,00
C	222	€ 75.000,00
D	121	€ 126.500,00
totale	586	€ 446.500,00

Il valore ordinario si ottiene dalla seguente proporzione
da cui deriva

$$V_o : \Sigma V = m^2 : \Sigma m^2;$$
$$V_o = \Sigma V / \Sigma m^2 * m^2$$

Sostituendo i dati nell'equazione, compresa la superficie commerciale dell'immobile (131 m²), calcolata come da tabella a pag. 10, si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del bene secondo il criterio della comparazione:

$$V_o = \text{€ } 446.500,00 / m^2 586 \times m^2 131 = \text{€ } 99.814,85$$

(Valore unitario = €/m² 761,94)

In considerazione del fatto che l'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche che incidono positivamente sul valore complessivo del bene (panoramicità, vicinanza del mare, contesto naturale, etc.) si ritiene di dover apportare delle aggiunte, quantificabili al 15%, al fine di riportare l'immobile nelle condizioni ordinarie.

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato dell'abitazione sarà pari a:

Valore dell'abitazione

$$V = \text{€ } 99.814,85 + 15 \% = \text{€ } 114.787,07$$

(Valore unitario = €/m² 876,24)

BENE C (Tettoia)

La valutazione della tettoia in metallo adibita a deposito attrezzi agricoli ha comportato la consultazione di ditte specializzate nell'installazione di tali strutture, nonché di prontuari di stima forniti dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Siracusa - specifici per le categorie catastali D, i cui valori unitari sono stati opportunamente rivalutati all'attualità: sulla base di tali dati, è stato possibile assumere un prezzo unitario medio di vendita pari a €/m² 100,00.

Pertanto, il valore del bene con stima diretta risulta:

$$V = m^2 409,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 40.900,00$$

Sul valore a nuovo dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento (0,80) per una vetustà stimata di circa 20 anni.

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato del prefabbricato sarà pari a:

Valore della tettoia

$$V = € 40.900,00 \times 0,80 = € 32.720,00$$

(Valore unitario = €/m² 80,00)

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto i beni pignorati, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riportato:

LOTTO UNICO (C/da Corridore Campana, Portopalo di C.P.) composto da:

– **Terreno agricolo** di ettari 01.03.23.

Valore ordinario € 51.615,00

Valore delle sole quote pignorate € 29.414,44

Costo demolizione opere precarie abusive - € 3.000,00

Costo bonifica e smaltimento amianto - € 2.000,00

Valore complessivo al netto dei costi € 24.414,44

– **Abitazione** con superficie commerciale di m² 131,00 (tab. di calcolo a pag. 10).

Valore ordinario € 99.814,85

Adeguamenti (+15%) + € 14.972,23

Valore del fabbricato € 114.787,07

(valore unitario = €/m² 876,24)

– **Tettoia** con superficie commerciale di m² 409,00.

Valore ordinario € 40.900,00

Adeguamenti (-20%) - € 8.180,00

Valore della tettoia € 32.720,00

(valore unitario = €/m² 80,00)

<u>Valore complessivo del lotto</u>	<u>€ 176.921,51</u>
Costi di sanatoria e onorario tecnico _____	- € 9.298,67
Costi di dichiarazione agibilità _____	- € 1.275,00
Costi di bonifica e demolizione _____	- € 5.000,00
<u>Valore complessivo del lotto al netto dei costi</u>	<u>€ 161.347,84</u>

in cifra tonda **€ 161.000,00**

Noto, 20/05/2024

Il C.T.U.
Dott. Agronomo
Carmelo Speranza

INDICE

Premessa	2
Accertamenti svolti presso i pubblici uffici	3
Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata	3
Comunicazione inizio operazioni peritali	4
Svolgimento delle operazioni peritali	4
Identificazione dei beni e verifica conformità catastale	5
Formazione dei lotti	7
Relazione di stima per singoli lotti	7
LOTTO 1 (lotto unico)	7
Individuazione dei beni componenti il lotto	7
Ubicazione e confini	8
Descrizione dei beni e degli accessori	9
Stato di possesso degli immobili	12
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	13
Destinazione urbanistica della zona	14
Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico	17
Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità	19
Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica	20
VALUTAZIONE DEL LOTTO	20
CONCLUSIONI	23