

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 157/2013 R.E.I.

contro

RELAZIONE DI PERIZIA

TECNICO-ESTIMATIVA

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC francesco.infantino@archiworldpec.it)

Palazzolo Acreide, 27/03/2014

Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. Dal G.E.I. Dott. Fabio Mangano, con regolare nomina del 11/02/2014, ed avendo nella medesima data accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, si pregia di redigere la presente perizia di stima per gli immobili oggetti dell'esecuzione immobiliare promossa dalla Società CONFESERFIDI Società Consortile a.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Sebastiano Sallemi c/o lo studio dell'Avv. Carlo Carpinteri in Siracusa viale Teracati n.158/C, nei confronti dei Sigg.ri

[redacted] nato a [redacted] () il [redacted]

[redacted] e [redacted] nata a [redacted] ()

il [redacted], entrambi domiciliati in [redacted]

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identificare 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 docu-

menti prodotti, nonché la conformità dei dati

stessi rilevati in sede di sopralluogo con quel-

li emergenti dai certificati in atti;

b) Fornire una sommaria descrizione dei beni pignorati;

c) Accertare lo stato di possesso del bene, con

l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo

in base al quale è occupato, con particolare ri-

ferimento alla esistenza di contratti registrati

in data antecedente al pignoramento;

d) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, di natura anche condominiale, gravanti

sul bene, che resteranno a carico dell'acquiren-

te, ivi compresi i vincoli derivanti da contrat-

ti incidenti sulla attitudine edificatori dello

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico;

e) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, di natura anche condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non oppo-

nibili all'acquirente;

f) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica, la de-

stinazione dei beni prevista dallo strumento ur-

banistico comunale vigente;

g) Accertare per i fabbricati 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) Accertare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso gli uffici del catasto le visure aggiornate dei beni oggetti di stima e lo stralcio planimetrico delle mappe ove ricadono i beni (allegati la, lb, lc, ld, le) per

identificare correttamente gli immobili oggetto di stima e presso l'ufficio Urbanistico di Noto e Rosolini, nel quale territorio i beni ricadono, altre importanti informazioni documentali per inquadrare dal punto di vista architettonico-urbanistico gli immobili oggetto del pignoramento. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo, dandone preventiva comunicazione sia all'Avv. Sallemi Sebastiano che all'esecutato mediante raccomandata A/R spedita in data **15/02/2014** (allegati 2a, 2b, 2c), fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **27/02/2014** alle ore **11:00**.

Al sopralluogo presenziava la [REDACTED]

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale degli immobili per la verifica della documentazione catastale in possesso del C.T.U. rispetto allo stato reale dei luoghi; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica dell'intera proprietà (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dall'esecutata (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi

eseguiti e delle informazioni reperite è possibile

affermare quanto segue.

a) Identificazione esatta dei beni pignorati:

I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare del 06/04/2013, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 10/05/2013); essi sono stati raggruppati, per una loro più semplice individuazione e valutazione, in lotti come appresso indicati;

LOTTO A: fabbricato ad un livello fuori terra adibito ad autorimessa, confinate con la via Savarino e con altri fabbricati sui rimanenti tre lati, individuato al catasto fabbricati, del comune di Rosolini, come segue:

1) al foglio 44, particella 8471 sub2 (piano T), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq.

LOTTO B: terreni agricoli destinati a mandorleto, posti nel comune di Noto, in contrada Stafenna, complessivamente estesi ha 1.31.85 confinante su tutti i lati con terreni di proprietà di altre ditte, censiti al catasto terreni come segue:

1) Al foglio 332, particella 27, qualità Mandorleto, classe 2, ha 1.04.60, RD €.89,14, RA €.

43,22;

- 2) Al foglio 332, particella 153, qualità Mandorleto, classe 2, are 26.87, RD €.22,90, RA E.

11,10;

- 3) Al foglio 332, particella 26, qualità Mandorleto, classe 2, ca 38, RD €.0,32, RA E. 0,16.

LOTTO C: terreno agricolo destinato a pascolo, posto nel comune di Noto, in contrada Stafenna, este-

so are 18.00 confinante su tutti i lati con terreni di proprietà di altre ditte, censito al catasto

terreni come segue:

- 1) Al foglio 332, particella 22, qualità Pascolo

Arboreta, classe U, are 18.00, RD E.6,04, RA E.

1,86;

LOTTO D: fabbricato di due livelli fuori terra adibito a residenza, costruito su terreno in contrada

Moscatello, confinate su tutti i lati con terreni

di proprietà di altre ditte e composto da n°3 unità

immobiliari catastali individuate al catasto fab-

bricati, del comune di Noto, come segue:

- 1) al foglio 339, particella 394 sub4 (piano T), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq.;

- 2) al foglio 339, particella 394 sub5 (piano T),

categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani,

- 3) al foglio 339, particella 394 sub6 (piano T-1),

categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani.

I dati su riportati ed emergenti nei vari certificati, risultano conformi ai rilievi fatti in sede di sopralluogo tranne per;

- il terreno censito al foglio 332 particella 26, qualificato come mandorleto, realmente occupato da una porzione di un fabbricato rurale (in stato di rudere) come si evince dalla documentazione fotografica (foto 9, allegato 3),
- il fabbricato di due livelli fuori terra definito residenziale, censito al foglio 339 particelle: 394 sub4, 394 sub5, 394 sub6, in quanto detto fabbricato è stato demolito conseguentemente all'esproprio per pubblica utilità (foto 6, allegato 3).

b) Descrizione sommaria dei beni ~ignorati:

LOTTO "A"

Il bene immobile ricade in una zona semi-periferica, in un contesto limitrofo di analoga tipologia, ovvero di edilizia popolare. Nella zona esistono i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e lo sviluppo urbanistico può ritenersi completo sia per ciò che riguarda i servizi pubblici che per ciò che riguarda i servizi commerciali. Inoltre il quartiere è servito da una buona rete viaria che

assicura una discreta viabilità. L'unità immobiliare è un autorimessa ad un livello e confina da un lato con la via Savarino e sui tre lati rimanenti con fabbricati di altra proprietà.

L'edificazione risale agli inizi del 1900.

Costruttivamente il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, avente uno spessore complessivo di 40 cm. circa, e copertura a falde, realizzata con; travi in legno, tavolato e tegole.

Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione come pure può dirsi per le finiture interne.

L'unico accesso, da via Savarino n.11, avviene tramite la porta avente dimensioni tali da permettere il passaggio di un veicolo.

Internamente l'immobile è composto da due vani contigui. Il secondo, dopo il vano d'ingresso, si trova ad una quota di 30 cm. più alta. Entrambi comunicano con l'immobile limitrofo tramite due aperture, realizzate abusivamente, che dovranno essere murate in quanto l'immobile limitrofo risulta di altra proprietà (allegato 10). Allo stato attuale entrambi i vani sono utilizzati, come soggiorno il vano principale d'accesso e come camera da letto il secondo vano a quota più alta.

Le finiture interne sono di ottima fattura con pavimenti in grès e dotati di impianto elettrico. Il vano utilizzato come camera da letto ha luce ed aria diretta dall'esterno tramite una finestra a tetto.

LOTTO "B"

I terreni, con annesso fabbricato rurale (rudere) sono siti in contrada Stafenna ed hanno un andamento pianeggiante su un'altura che si affaccia sul vallone a nord. Ai terreni si accede percorrendo, dall'uscita di Rosolini in direzione Noto, la strada statale 115 per 2,1 chilometri quindi svoltando a destra si percorre la strada comunale per 1,2 chilometri arrivando ad un trazzera privata, sulla sinistra, percorrendo la quale si arriva al fondo in questione.

L'appezzamento di terreno ricopre una superficie di circa 13.185 mq. attualmente coltivato a mandorleto così come ascritto nel certificato catastale. La particella 26, di mq. 38, non corrisponde alla destinazione del certificato catastale non essendo un terreno di qualità mandorleto ma bensì una porzione di fabbricato rurale in stato di rudere come documentato dalle foto allegate (foto 9, allegato 3) e dal elaborato grafico di sovrapposizione tra mappa

catastale e aerofotogrammetria (allegato 5).

LOTTO "C"

Il terreno, corrispondente alla particella 22, ricopre una superficie di 1.800 mq. ed essendo collocato nel vallone della cava Stafenna, come si evince dalla documentazione fotografica, risulta difficilmente accessibile in quanto mancante di un percorso, carrabile e/o viottolo che agevoli il raggiungimento del terreno. Esso ha una destinazione catastale a pascolo arboreo ed allo stato attuale è ricoperto da una vegetazione spontanea.

LOTTO "D"

Il fabbricato è stato espropriato per la realizzazione dell'autostrada Siracusa-Gela quindi non più esistente (foto 6, allegato 3). La demolizione è avvenuta a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità, registrato a Siracusa con Atto Pubblico Amministrativo n. Rep. 1704 del 19/07/2005.

C) Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale gli immobili risultano di proprietà della ~~XXXXXXXXXX~~ in regime di comunione dei beni, con il ~~XXXXXXXXXX~~ per i seguenti immobili;

... proprietà per intera dei terreni siti a Noto in contrada Stafenna, censiti al foglio 332 parti-

celle 22, 27, 153 con vincolo di usufrutto a favore di [redacted] nata [redacted] il 20/08/1922 (C.F. [redacted])

- proprietà per 1/3 del terreno sito a Noto in contrada Stafenna, censito al foglio 332 particella 26 con vincolo di usufrutto a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]).

- proprietà per intera di un fabbricato sito a Rosolini in via Savarino n.11, censito al foglio 44 particella 8471 sub2 con vincolo di usufrutto a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]).

d) Esistenza o meno di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 6), rilasciato dal comune di Noto, sui terreni censiti al foglio 332 particelle 22, 26, 27 e 153, gravano diversi vicoli e più precisamente;

- la particella 22 è gravata da vincolo ambientale (L. 431/85);

- le particelle 22, 26, 27 e 153 sono soggetti al D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a) immobili ed aree di notevole interesse pubblico sot-

toposte a vincolo paesaggistico ex art. 136,

D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- la particella 22 è soggetta al D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) - area di cui all'art. 142, fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m - comma 1 lett. c);

- la particella 27 ricade in territorio ricoperto da boschi e sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g);

- tutta l'area è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati, area con livello di tutela 1 - 2 - 3, art. 20 delle N. d. A., giusto D.A. N°98 del 01/02/2012 di adozione e Carta dei Vincoli

esistenti (Piano Paesaggistico).

e) Esistenza o meno di vincoli che saranno cancellati o che comunque non opponibili all'acquisizione:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Genera-

le n. ~~11919~~, Registro Particolare n. 2417 - Ipoteca

derivante ai sensi del dell'art.77 del D.P.R. 602/

73.

Ipoteca a favore di Serti Sicilia S.p.a. Agente

della riscossione di euro **39.924,82** su:

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

339 particella 394 sub4,

- abitazione censita nel Comune di Noto al foglio

339 particella 394 sub5,

- abitazione censita nel Comune di Noto al foglio

339 particella 394 sub6,

TRASCRIZIONE CONTRO del **10/05/2013** - Registro Gene-

rale n. **7276**, Registro Particolare n. **5621** - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili.

Pignoramento immobili trascritto a favore di Confe-

serfidi Società Consortile a.r.l. dei seguenti im-

mobili:

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio

339 particella 394 sub4,

- abitazione censita nel Comune di Noto al foglio

339 particella 394 sub5,

- abitazione censita nel Comune di Noto al foglio

339 particella 394 sub6,

- autorimessa censita nel Comune di Rosolini al fo-

glio 44 particella 8471 sub2,

- terreno, pascolo arboreto, censito nel Comune di

Noto al foglio 332 particella 22,

- terreno, mandorleto, censito nel Comune di Noto

al foglio 332 particella 27,

- terreno, mandorleto, censito nel Comune di Noto

al foglio 332 particella 153,

- terreno, mandorleto, censito nel Comune di Noto

al foglio 332 particella 26,

Le formalità pregiudizievoli sopra prodotte, dovranno essere cancellate con l'eventuale emanando Decreto di trasferimento.

f) Destinazione dei beni prevista dallo strumento

urbanistico esistente:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica degli immobili è stato richiesto presso l'ufficio tecnico, Settore Urbanistica, del Comune di Rosolini e del Comune di Noto una certificazione di destinazione urbanistica dei lotti dove sono ubicati tali beni.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rosolini (allegato 7) si evince che il fabbricato, censito al foglio 44 particella 8471 sub2, ricade in zona "A" (art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.), ovvero nucleo originario del centro abitato. L'attività edilizia è subordinata all'approvazione di piano

particolareggiato di recupero. Nella mora di redazione di detto strumento urbanistico esecutivo gli interventi previsti sono quelli tipici della manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione delle demolizioni.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Noto (allegato 6) si riscontra che;

- la particella 394 del foglio 339 ricade in zona destinata a "viabilità autostradale",
- le particelle 22, 26, 27 e 153 del foglio 332 ricadono in "Zona E" - Agricola del P.R.G. con le seguenti prescrizioni e parametri:

- 1) zona agricola destinata all'esercizio dell'agricoltura ove sono consentite abitazioni e attrezzature necessarie all'attività di cui sopra, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria massima di mc.

600,00 per fabbricati residenziali e/o attività connesse all'uso agricolo, zootecnico e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali.

Indice di fabbricabilità fondiaria di mq/mq 1/10 per attrezzature e impianti produttivi.

Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 0,03 per attività di agriturismo con un ampliamento massimo

del 30% della cubatura esistente e comunque non più di 300 mc.

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03 per attrezzature complementari per il turismo rurale.

g) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizio:

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini hanno portato alla luce, relativamente al fabbricato sito in via Savarino n.11, l'inesistenza di alcuna documentazione e/o provvedimento edificatorio (allegato 8), risultato plausibile considerando che l'epoca di costruzione risale alla prima metà del '900, come si evince dalle caratteristiche costruttive e architettoniche nonché dal fatto che esso è ubicato nella zona "A" del P.R.G.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Noto hanno portato alla luce l'esistenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria n.56 del 26/06/2000 (allegato 9) per la "COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO NEL COMUNE DI NOTO, C/DÀ MOSCATELLO, CATASTATO AL FOGLIO 339 PART. 394 SUB. 1-2 E TERRENO CENSITO AL FOGLIO DI MAPPA N. 339, PART. 394.

Si ribadisce che tale immobile è stato demolito a seguito di esproprio per pubblica utilità secondo l'Atto Pubblico Amministrativo registrato a Siracusa il 19/07/2005 al n. Rep. 1704;

Durante il sopralluogo si è riscontrato, in riferimento ai terreni siti in contrada Stafenna, la non rispondenza della destinazione d'uso della particella 26 del foglio 332. Attualmente all'ufficio del catasto di Siracusa è ascritta come mandorleto, ma effettivamente l'intera superficie di mq. 38 risulta occupata da una porzione di fabbricato rurale in stato di rudere come ben evidente nella documentazione fotografica e nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra mappa catastale e aerofotogrammetria (allegato 5). Questo comporterà la necessità di aggiornare l'immobile allo stato attuale con la procedura PREGEO e DOCFA,

h) Esistenza o meno dichiarazione di agibilità:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale del Comune di Rosolini, non è stata rinvenuta alcuna Autorizzazione di Agibilità (allegato 8).

Valutazione dei beni oggetto di stima:

Lotto A:

Per la stima del fabbricato, valutata la consisten-

za dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi,

onde pervenire ad un plausibile valore di mercato

del bene pignorato si sono utilizzati i seguenti

metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 10).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A ta-

le scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 650,00 £/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile parziale dei vani che compongono il fabbricato si ricava: piano terra **30,23 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale rag-

guagliata si ottiene quindi il più probabile valore

di mercato dell'intera proprietà che ammonta a:

$650,00 \text{ €/mq.} \times 30,23 \text{ mq.} = \text{€} . 19.649,50.$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile

tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui

fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne. atti di compravendita in-

dicanti un valore significativamente diverso dal

valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle

murature interne ed esterne perimetrali (conside-

rando la superficie ragguagliata del balcone al 40%

della sua reale estensione). I valori unitari rile-

vati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono

riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero

di superficie netta. I muri interni e quelli perime-

trali esterni vengono computati per intero mentre i

muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% fino ad uno spessore massimo di

25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune

schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 11) risulta che il valore di mercato in euro/mq per fabbricati, con destinazione residenziale in provincia di Siracusa, ubicati nel Comune di Rosolini in stato conservativo normale in zona semi-centrale per i box auto oscilla tra un valore min di 350 €/mq ad un valore max di 500 €/mq, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione ed essendo l'autorimessa un'unità immobiliare autonoma, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max. quello max..

Autorimessa: $(\text{€/mq } 350 + \text{€/mq } 500) / 2 = \text{€/mq } 425,00$

Per cui un valore complessivo di:

Autorimessa (superficie lorda commerciale)

$425,00 \text{ €/mq.} \times 52,14 \text{ mq.} = \text{C. } 22.159,50.$

Per un totale di:

€. 22.159,50

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sul bene pignocrato è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

utilizzando i valori di locazione forniti dal-

l'Agenzia del Territorio (allegato 11) sono stati

desunti i seguenti dati per la stima analitica: per

box auto oscilla tra un **valore min** di **1,4 €/mq** ad

un **valore max** di **2,0 €/mq**, in riferimento alla su-

perficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento

quello medio tra il min. ed il max..

Autorimessa: $(\text{€/mq } 1,4 + \text{€/mq } 2,0) / 2 = \text{€/mq } 1,7$

Per cui un valore di locazione pari a:

Autorimessa (superficie lorda commerciale)

$1,7 \text{ €/mq.} \times 52/14 \text{ mq.} = \text{C. } 88,64.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto,

il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 88,64 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 88,64 \cdot 12 / 0,04 = 1.063,68 / 0,04 = \text{€.}$

26.592,00

Lotto B e Lotto C:

Per la valutazione dei terreni, considerato lo stato dei luoghi e le caratteristiche della zona, si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per consistenza;
- 2) Stima per valori corrente di mercato;
- 3) Stima per valori agricoli medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I valori di superfici e di Reddito Dominicale sono stati desunti dalla visura catastale (allegato la).

Si precisa che per il lotto "B" il valore di stima riferito alla particella n.26 viene calcolato a parte essendo un fabbricato rurale in stato di rudere ed inoltre, avendo l'esecutata la quota per un solo terzo di proprietà, questa parte di lotto viene denominato, ai fini della valutazione di stima,

Lotto "E".

Criterio di stima per consistenza:

Per la valutazione del valore dei terreni secondo la consistenza catastale si è proceduto rivalutando il Reddito Dominicale del 25%, secondo le vigenti

disposizioni in materia fiscale, e moltiplicandola per 135 (non essendo condotto da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali). Così procedendo, si previene al seguente valore dei terreni:

LOTTO B:

Terreno foglio 332, particella 27, RD € 89,14;

$V = RD \times 1,25 \times 135 = € 89,14 \times 1,25 \times 135 = € 15.042,38,$

Terreno foglio 332, particella 153, RD € 22,90;

$V = RD \times 1,25 \times 135 = € 22,90 \times 1,25 \times 135 = € 3.864,38,$

Per un totale di:

$€ 15.042,38 + € 3.864,38 = € 18.906,76.$

LOTTO C:

Terreno foglio 332, particella 22, RD € 6,04;

$V = RD \times 1,25 \times 135 = € 6,04 \times 1,25 \times 135 = € 1.019,25,$

Per un totale di:

€ 1.019,25.

Stima per valori corrente di mercato:

Al fine della determinazione del valore di recato dei terreni si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro di riferimento un valore al metro quadrato di superficie. Detto valore viene desunto per comparazione con terreni dello stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche

ed estrinseche, quali ubicazione, configurazione, qualità e tipicità del bene. In funzione di quanto sopra espresso, si assegna un valore al mq. pari ad €. 1,05 per terreno di qualità pascolo arboreto ed un valore al mq. pari a E. 2,50 per terreno di qualità mandorleto per cui si previene al seguente valore dei terreni:

LOTTO B:

Terreno foglio 332, particella 27, qualità Mandorleto, mq. 10460,00;

$$V = 10460,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.2,50 = \text{€}. 26.150,00,$$

Terreno foglio 332, particella 153, qualità Mandorleto, mq. 2687,00;

$$V = 2687,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.2,50 = \text{€}. 6.717,50,$$

Per un totale di:

$$\text{€}. 26.150,00 + \text{€}. 6.717,50 = \text{€}. 32.867,50.$$

LOTTO C:

Terreno foglio 332, particella 22, qualità Pascolo, mq. 1800,00;

$$V = 1800,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.1,05 = \text{€}. 1.890,00,$$

Per un totale di:

$$\text{€}. 1.890,00.$$

Stima per valori agricoli medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Trattandosi di terreno non edificabile, per la de-

terminazione del valore al mq., si fa riferimento ai valori della tabella dei "Valori Agricoli Medi", redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Siracusa, pubblicata sul B.U.R. Il 27/01/2012 (allegato 12).

Per cui si ha un valore ad ettaro di E. 14.000,00

; per terreno con coltura mandorleto ed E. 4.200,00

per terreno con coltura a pascolo arborato determinando un valore dei terreni come segue:

LOTTO B:

; Terreno foglio 332, particella 27, qualità Mandorleto, mq. 10460,00 = 1,046 ha;

$V = 1,046 \text{ ha} \times 14.000,00 \text{ €/ha} = \text{€. } 14.644,00,$

Terreno foglio 332, particella 153, qualità Mandorleto, mq. 2687,00 = 0,2687 ha;

$V = 0,2687 \text{ ha} \times 14.000,00 \text{ €/ha} = \text{€. } 3.761,80,$

Per un totale di:

$\text{€. } 14.644,00 + \text{€. } 3.761,80 = \text{€. } 18.405,80.$

LOTTO C:

Terreno foglio 332, particella 22, qualità Pascolo arborato, mq. 1800,00 = 0,18 ha;

$V = 0,18 \text{ ha} \times 4.200,00 \text{ €/ha} = \text{E. } 756,00,$

Per un totale di:

$\text{€. } 756,00.$

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 157/2013

:Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri

estimativi adottati, per ogni lotto, si ha:

LOTTO A:

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 19.649,50,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 22.159,50,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 26.592,00

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio (E. 19.649,50 + €.22.159,50 +

€. 26.592,00)/3. = €. 22.800,33

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 22.800,33

LOTTO B:

- Valore risultante dalla stima per consistenza:

€. 18.906,76,

- Valore risultante dalla stima per i valori cor-
rente di mercato:

€. 32.867,50,

- Valore risultate dalla stima per valori agricoli
medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immo-
biliare:

€. 18.405,80

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-
ri, risulta:

Valore Capitale Medio (E. 18.906,76 + E. 32.867,50
+ €. 18.405,80)/3 = €. 23.393,35

A detto valore capitale non vanno praticate detra-
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-
liarità dei beni esegutati e dunque, è da conside-
rasi conclusivamente il valore dei terreni oggetto
di esecuzione in:

€. 23.393,35

LOTTO C:

- Valore risultante dalla stima per consistenza:

€. 1.019,25,

- Valore risultante dalla stima per i valori cor-
rente di mercato:

€. 1.890,00,

- Valore risultate dalla stima per valori agricoli medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

€. 756,00

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio (E. 1.019,25 + €. 1.890,00 + €. 756,00)/3 = C. 1.221,75

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni esegutati e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dei terreni oggetto di esecuzione in:

€. 1.221,75

LOTTO E:

Come già precisato nella valutazione del lotto "B", si aggiunge 1/3 del valore relativo al fabbricato rurale in stato di rudere considerando un valore al mq. di €. 200,00

$V = (38,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.200,00)/3 = \text{€}. 2.533,33,$

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esegutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore del rudere oggetto di esecuzione in:

€. 2.533,33

Complessivamente il valore dei beni risulta:

€. 22.800,33 + €. 23.393,35 + €. 1.221,75 + €.

2.533,33 = €. 49.948,76.

€. 49.948,76

A tale valore vengono infine detratti;

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche per regolarizzare la destinazione catastale della particella 26 del foglio 332, comune di Noto, e che sommariamente ammontano a E. 2.000,00 circa,
- Costi per la chiusura delle aperture di comunicazione tra i vani del fabbricato sito a Rosolini in via Savarino n.11 ed il fabbricato limitrofo appartenente ad altri proprietari. Tali costi sono quantificati nel computo metrico estimativo (allegato 13) in E. 511,95 + I.V.A. del 22% pari a E. 112,63 per un totale complessivo di E.

624,58

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in defi-

nitiva il valore reale di stima dell'intera pro-

prietà, pari a: €. 49.948,76 - €. 2.000,00 - E.

624,58 = E. 47.324,18 che viene approssimato per

difetto a C. 47.324,00 (diconsi euro

quaran'tasettemilatrecentoventiquattrovirgola ze-

ro).

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti documenti:

❖ Visura catastale degli immobili aggiornata alla data del 12/02/2014 (allegato 1a), estratti planimetrie catastali (allegati 1b 1c, 1d),

❖ Convocazione di sopralluogo inviata all'esecutato ed all'Avv. Sebastiano Sallemi tramite raccomandata A/R del 15/02/2014 e relativi avvisi di spedizione e ricevimento (allegati 2a, 2b, 2c),

❖ Documentazione fotografica dell'intera proprietà (allegato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 27/02/2014 (allegato 4),

❖ Elaborato grafico di sovrapposizione tra mappa catastale e aerofotogrammetria (allegato 5)

❖ Certificato di destinazione urbanistica richiesto dal C.T.U. all'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Noto (allegato 6),

❖ Certificato di destinazione urbanistica richiesto dal C.T.U. all'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Rosolini (allegato 7),

❖ Attestato Documentazione Esistente in Ufficio ri-

lasciato dal Comune di Rosolini (allegato 8),

❖ Concessione Edilizia in Sanatoria n.56 del 26/06/2000 (allegato 9),

❖ Grafici esplicativi delle superfici (allegato 10),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Rosolini, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 11),

Banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Siracusa (allegato 12),

❖ Computo metrico dei costi per il ripristino delle opere abusive (allegato 13).

Palazzolo Acreide, 27/03/2014

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino