



# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 252/2024 - G.E. dott.ssa CULTRERA CONCITA



DEBITORI:

Omissis

Omissis

Omissis



CREDITORE

Omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CTU

Ing. Rosa Spagna



## 1\_PREMESSA

In data 04/12/2024 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta ing. Rosa Spagna, iscritta al n°148/B dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa; la stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 06/12/2024. Gli immobili e i terreni, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 252/2024, risultano essere:

per la quota di 1/2 della piena proprietà a Omissis:

- 1) Abitazione in villa in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124, composta da 6,5 vani tra piano terra e piano seminterrato con terreno esteso di are 23.97. Riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa **10**, particella:
  - **897** (ex mappale 728), cat. A/7, cl.1, vani 6,5, piano T-S1, R.C. euro 721,75;e al Catasto dei terreni del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa **10**, particelle:
  - **634** seminativo, cl.4, are 5.20, R.D. euro 0,67, R.A. euro 0.19;
  - **635** agrumeto, cl. U, are 14.05, R.D. euro 12,34, R.A. euro 23,32;
  - **639** orto irriguo, cl. U, are 4.72, R.D. euro 4,14, R.A. euro 7,80.

Per la quota 1/1 dell'intera proprietà a Omissis:

- 2) Terreno in Noto, Contrada Cavasecca esteso ha 2.85.33, riportato al Catasto Terreni del Comune di Noto al foglio di mappa **53**, particelle:
  - **96** porzione AA, seminativo, cl.2, are 44.19, R.D. euro 22,82, R.A. euro 9,13, porzione AB, pascolo arb., are 5.41, R.D. euro 1,82, R.A. euro 0,56;
  - **105** area fab dm, are 0,45;
  - **107** seminativo, cl.4, are 1.48, R.D. euro 0,27, R.A. euro 0.11;
  - **110** porzione AA, seminativo, cl.3, are 46.64, R.D. euro 15,66, R.A. euro 4,82, porzione AB, uliveto, cl.2, ha 1.87.16, R.D. euro 130,49, R.A. euro 67,66.

Per la quota 1/1 dell'intera proprietà a Omissis:

- 3) Abitazione in villa in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 126, composta da 5 vani. Riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa **10**, particella:
  - **735 sub 3**, cat. A/7, vani 5;
  - **735 sub 2**, unità in corso di definizione;
  - **898**, cat. C/2, mq 39;e al Catasto dei Terreni del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa **10**, particelle:
  - **29**, are 5.20;
  - **30**, are 14.5;
  - **292**, are 10.16.

**N.B.** Va specificato che l'immobile in Canicattini Bagni per la quota dell'intera proprietà alla s.ra Omissis, in via Canale 126, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa 10, p.lla 735 sub 3 ed al Catasto dei Terreni del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa 10, p.lle 29, 30 e 292, sono stati ceduti dall'esecutata con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 3 luglio 2024 a favore del Sig. Omissis. Pertanto così come riportato nella relazione di visura ipocatastale notarile limitatamente a tali immobili il pignoramento è inefficace.

Dalle verifiche catastali effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, tramite ispezione ipotecaria (ALLEGATO 1 del 17/01/2025) si verifica che la particella 735 sub 2 è stata ceduta al Sig. Omissis, per cui anche quest'ultima non risulta essere di proprietà dell'esecutata sopraindicata.

## **2. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei suddetti immobili, la sottoscritta C.T.U. ha dapprima consultato il fascicolo telematico messo a disposizione, contattato successivamente il custode per un confronto ed infine effettuato il controllo della documentazione inerente i beni pignorati.

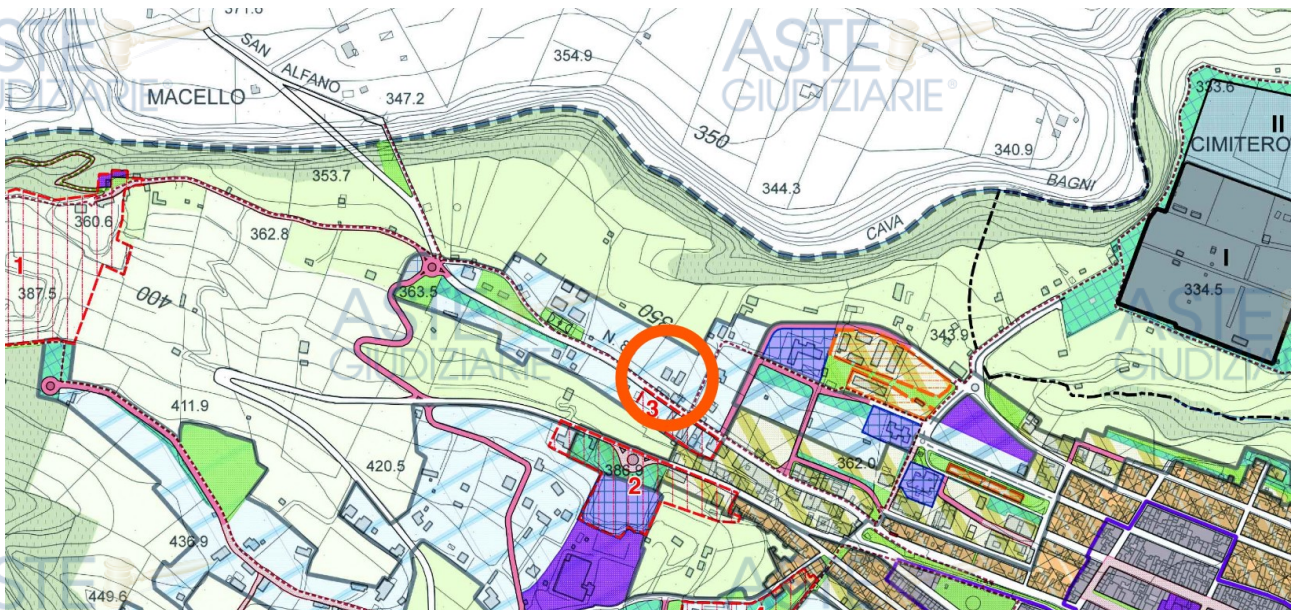
- In data 10/01/2025 inizio con le ricerche tramite canale SISTER per le necessarie visure catastali e planimetriche, ispezioni ipotecarie e estratti di mappa.
- In data 24/01/2025 ricevo da parte del Comune di Canicattini Bagni la documentazione del bene, al fine di verificarne la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico in riferimento alla richiesta di accesso agli atti da me effettuata tramite PEC (numero di protocollo 879 del 21/01/2025).
- In data 28/01/2025 alle ore 10:00 in accordo con il custode, e previo invio di n. 3 raccomandate ((ALLEGATO 17) datate 23/12/2024, tornate indietro dopo compiuta giacenza) si è deciso di fare sopralluogo per la visione dei luoghi. Non avendo rinvenuto nessuno presso l'immobile, il custode lasciava avviso.
- In data 13/02/2025 alle ore 10:00 in accordo con l'esecutata ed il custode, hanno inizio le operazioni peritali sul compendio pignorato così come riportato sul verbale di sopralluogo allegato alla presente (ALLEGATO 2).
- In data 27/02/2025 mi sono recata presso il Comune di Noto, Settore 3°, per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica, documentazione richiesta tramite PEC in data 22/01/2025 (numero di Protocollo Generale 0004133 del 23/02/2025);
- In data 20/03/2025 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni per un colloquio con tecnico Geom. Omissis, per meglio chiarire lo stato degli abusi sugli immobili oggetto di perizia.
- In data 02/04/2025 previo accordo telefonico con l'esecutata ed il custode, ci siamo recati a Noto in C.da Cavasecca per prendere visione dei terreni. Alle ore 13:00 hanno inizio le operazioni peritali così come riportato sul verbale di sopralluogo allegato alla presente (ALLEGATO 3)

### 3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

➤ **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

L'immobile in oggetto è un fabbricato ad uso residenziale, identificato nella visura catastale come "abitazione in villino" A/7 ("ALLEGATO n. 4"), è costituito da tre piccole strutture distinte, così come riportate nella planimetria catastale ("ALLEGATO n. 5) edificate all'interno di un lotto di terreno ("ALLEGATO n. 6") dalla superficie catastale complessiva di circa mq 2.397,00; lo stesso risulta ubicato in territorio di Canicattini Bagni in via Canale n.124, ricadente nella porzione di tessuto urbano identificato come "zona omogenea C - sottozona C2.1".



Stralcio di PRG Comune di Canicattini Bagni in scala 1:5000

Le Norme tecniche per la suddetta zona citano:

#### **Art. 19 Zona omogenea C**

*Le zone classificate C ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 e delimitati negli Elaborati grafici di progetto 04 e 05 comprendono le aree del territorio comunale limitrofe alla complessiva zona B di cui al precedente art.18, su cui è consentita la costruzione di nuovi complessi residenziali e la saturazione del già costruito per il completamento del margine urbano a bassa densità edilizia. Tutte le attività edificatorie sono subordinate alla redazione di specifici Piani di Lottizzazione con un'unità minima d'intervento pari a 5.000 mq. Per i lotti "interclusi" è consentito l'intervento edilizio diretto purché l'area d'intervento sia rimasta l'unica a non essere stata ancora edificata ovvero si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni, sia dotata di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) e sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al PRG. - E' fatto salvo il rispetto delle relative norme sulle vedute ed il rispetto del distacco dalle strade esistenti ed in previsione.*



*-Sono comunque ammessi il piano seminterrato e le costruzioni accessorie nel lotto nei limiti della densità fondiaria consentita. Per la sola zona C1 è previsto il piano attico in ritiro.*

*-Le destinazioni ammesse sono identiche a quelle delle zone precedenti di cui all'art.18, anche in modo misto:*

*a) abitazioni civili;*

*b) servizi sociali di proprietà pubblica;*

*c) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;*

*d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*

*e) attrezzature a carattere religioso;*

*f) ristoranti, bar, locali per lo svago ed il divertimento;*

*g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;*

*h) commercio all'ingrosso e al dettaglio (max medie strutture 600 mq);*

*i) teatri e cinematografi;*

*l) uffici pubblici, privati e studi professionali;*

*m) alberghi, pensioni ed attività ricettive;*

*n) garage di uso pubblico, garage privati e box auto;*

*o) magazzini e depositi.*

*-Con delibera consiliare e attraverso le procedure previste dalle vigenti leggi, si possono individuare sulla base della domanda effettiva le aree per l'edilizia sovvenzionata e agevolata.*

*-Sono ammesse verande o tettoie in ragione del 20% della volumetria consentita dell'edificio. Nel caso di maggiori dimensioni queste sono ammesse imputando la differenza nel volume costruibile.*

*-Sono ammessi pergolati, reticoli, pensiline leggere per il sostegno di vasi, fiori e piante ornamentali.*

**La zona C** è suddivisa nelle seguenti sottozone:

### **Zona C1 - Area Residenziale periferica**

*Comprende le zone marginali del centro urbano che tendono al completamento dell'edificato compatto, caratterizzate da evidenti vuoti urbani da saturare ed attività edificatoria in fase di realizzazione, compresi i piani esecutivi in itinere.*



*Parametrazioni edilizie specifiche:*

*Iff 4 mc/mq*

*h max mt 10,50*

*n° piani max 3 fuoriterra*

*Df min. pari a h max e non inferiore a 10 mt tra pareti finestrate*

*Dc pari a ½ di h max e non inferiore a 5,00 mt.*

*Ds mt 5 per strade di larghezza inferiore a 7 mt.*

*mt 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt.*

**Zona C2 (zona in cui ricade il bene pignorato) Area Residenziale periferica a bassa densità**

*Comprende le aree che la precedente pianificazione urbanistica individuava*

*per l'espansione urbana a bassa densità, ora ridotte da tutte le aree marginali che non sono state oggetto di interventi di modificazione del suolo.*

*Parametrazioni edilizie specifiche:*

*Iff 1,2 mc/mq*

*Lotto min. 1.200 mq*

*h max mt 7,50*

*n° piani max 2 + seminterrato eventuale;*

*Df non inferiore a mt 10,00*

*Dc non inferiore a mt 5,00*

*Ds non inferiore a mt 10,00*

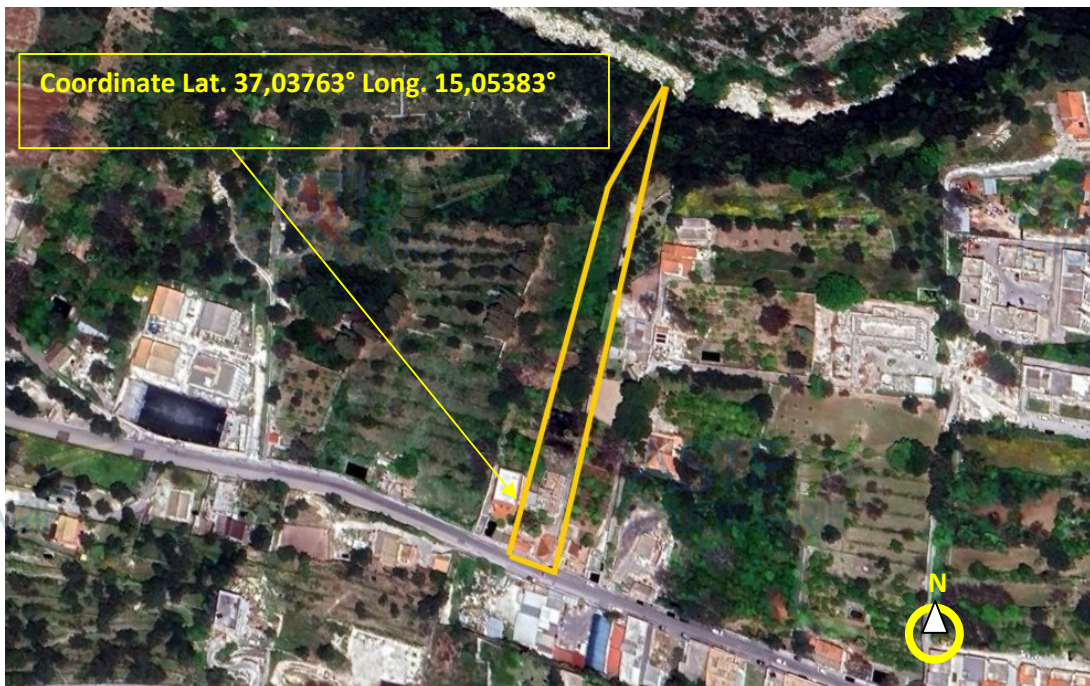
*mt 10 per strade di larghezza superiore a 15 mt.*





Aerofotogrammetria zona omogena C2.1

Il lotto presenta una forma irregolare, risulta totalmente recintato e confina per due lati a terreni di proprietà altrui, mentre gli altri due lati sono liberi. La particella 897 che contraddistingue il bene pignorato nello specifico confina, a nord con cava Bagni; a ovest con le p.lle 898, 735, 30, 292, 29, di proprietà altrui; ad est con le p.lle 806, 267, 150, 149, con altra proprietà; mentre il lato sud risulta essere prospiciente su strada provinciale 86.



### 3.II\_ ESATTA RISPONDENZA DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Si è verificata l'esatta corrispondenza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (ALLEGATI 4 e 5). La sottoscritta ha dovuto invece redigere nuova planimetria (ALLEGATO 6) in scala 1:100, in quanto lo stato di fatto dei luoghi è differente rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale ottenuta attraverso il canale SISTER.

### 3.III\_ FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Il bene risulta già diviso in tre corpi di fabbrica distinti, ma dato che la proprietà gode di un unico punto di accesso, ed essendo il lotto in questione aderente con proprietà altrui, non vi è la possibilità di predisporre un secondo ingresso. Pertanto la sottoscritta ritiene irrealizzabile la suddivisione in più lotti di vendita e che i beni pignorati siano venduti in un LOTTO UNICO.

➤ **Terreni in Noto, C.da Cavasecca.**

Gli immobili oggetto della presente relazione, sono tutti ubicati nel territorio Comunale di Noto, rispettivamente in C.da Cavasecca. Per l'immediata visualizzazione si riporta l'estratto di mappa (ALLEGATO 7).



Stralcio estratto di mappa

Qui di seguito si riportano le principali caratteristiche delle particelle:

Ubicazione	Fg	P.IIa	Superficie	Qualità	Classe	Proprietà
c.da cavasecca	53	96 porzione	AA 44.19 are AB 5.41 are	seminativo pasc. arb.	2 /	Debitore esecutato
c.da cavasecca	53	105	0,45 are	Area fab dem	/	Debitore esecutato
c.da cavasecca	53	107	1.48 are	seminativo	4	Debitore esecutato
c.da cavasecca	53	110 porzione	AA 46.64 are AB 1.87.16 ha	seminativo uliveto	3 2	Debitore esecutato

Tabella riepilogativa

La Contrada Cavasecca dista circa 7 km dal centro urbano del Comune di Canicattini Bagni, vi si giunge dalla strada principale SP 14 via principale per Canicattini. L'ingresso al fondo oggetto di stima risulta avere coordinate Lat. 37,00251 Long. 15,07549

### 3.II\_ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Si è verificata l'esatta corrispondenza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (ALLEGATO 9).

### 3.III\_FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Vista la presenza di porzioni di terreno aventi localizzazione diverse si è ritenuto opportuna la loro divisione in due lotti per funzionalità. Tale divisione non richiede alcuna procedura di frazionamento.

#### LOTTO 1

Ubicazione	Fg	P.IIa	Superficie	Qualità	Classe	Proprietà
c.da cavasecca	53	105	0,45 are	Area fab dem	/	Debitore esecutato
c.da cavasecca	53	107	1.48 are	seminativo	4	Debitore esecutato

#### LOTTO 2

Ubicazione	Fg	P.IIa	Superficie	Qualità	Classe	Proprietà
c.da cavasecca	53	96 porzione	AA 44.19 are AB 5.41 are	seminativo pasc. arb.	2 /	Debitore esecutato
c.da cavasecca	53	110 porzione	AA 46.64 are AB 1.87.16 ha	seminativo uliveto	3 2	Debitore esecutato

### 4\_INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

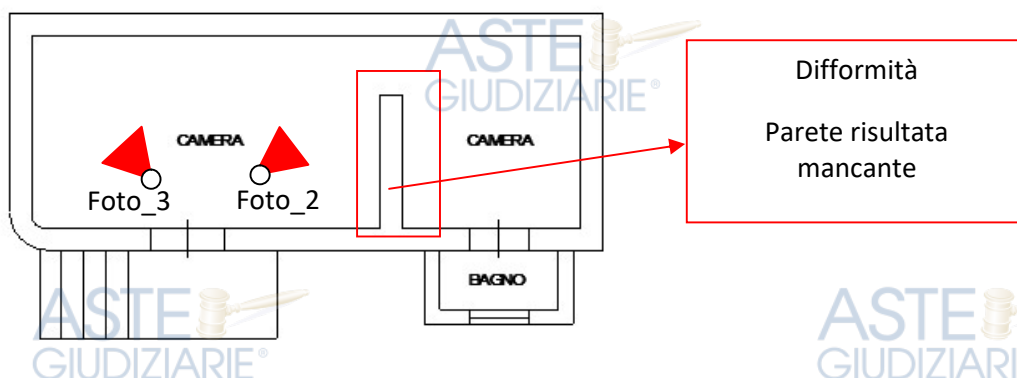
#### ► **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile consiste in tre distinti corpi di fabbrica, una struttura in c.a lasciata a rustico, ovvero non rifinita secondo le comuni regole d'arte e un terreno di pertinenza lasciato allo stato incolto. Il bene risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni, al foglio di mappa 10, particella 897(ex p.IIa 728). Il lotto di terreno oggetto di perizia gode di unico ingresso (un cancello) posto a sud; la tipologia di terreno non è pianeggiante, bensì presenta un modesto declivio direzione sud/nord. All'interno dell'area come già sopra detto, non si trova un unico corpo di fabbrica, ma ne sono presenti ben tre; sul lato sinistro all'ingresso abbiamo il corpo di fabbrica n. 1, composto da un unico vano al piano terra utilizzato attualmente a deposito merce dalla superficie utile di 19,24 mq. ove insiste un piccolo bagno avente sup. utile di 1,26 mq., la copertura è a doppia falda con travi in legno e altezza utile di 2,40 h.. Il piano seminterrato invece si compone di un locale di sgombero dalla sup. utile di 12,22 mq. con altezza di 2,00 h e di una cantina dalla sup. utile di 6,24 mq. avente un'altezza di 1,85 h..

**N.B.** L'immobile posto al piano terra presenta una difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale (ALLEGATO 5), in fase di sopralluogo risultava mancante una parete divisoria. Alla luce di ciò sarà necessario aggiornamento catastale con relativi costi da sostenere (trattati nel paragrafo 4.VI) che incideranno sul Valore di Stima Finale del bene oggetto di causa. Si fa altresì presente, che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare:

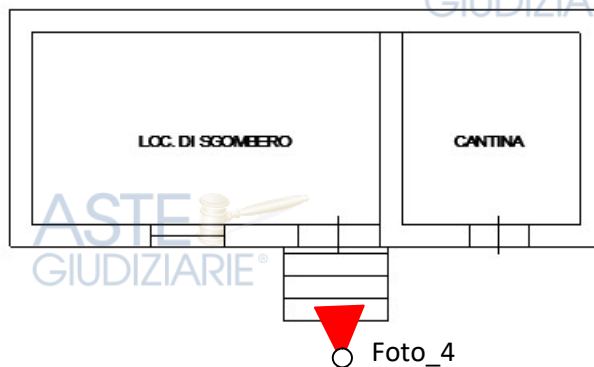
- locale bagno posto al piano terra, per via della merce accatastata;
- i locali posti al piano seminterrato (locale di sgombero e cantina) in quanto risultavano inaccessibili.

### PLANIMETRIA CON CONI OTTICI



### CORPO DI FABB. N. 1

### PIANO TERRA



### PIANO SEMINTERRATO



Foto\_1 Ingresso corpo di fabbrica n.1



Foto\_2 vano adibito a deposito merce



Foto\_3 vano adibito a deposito merce altra visuale

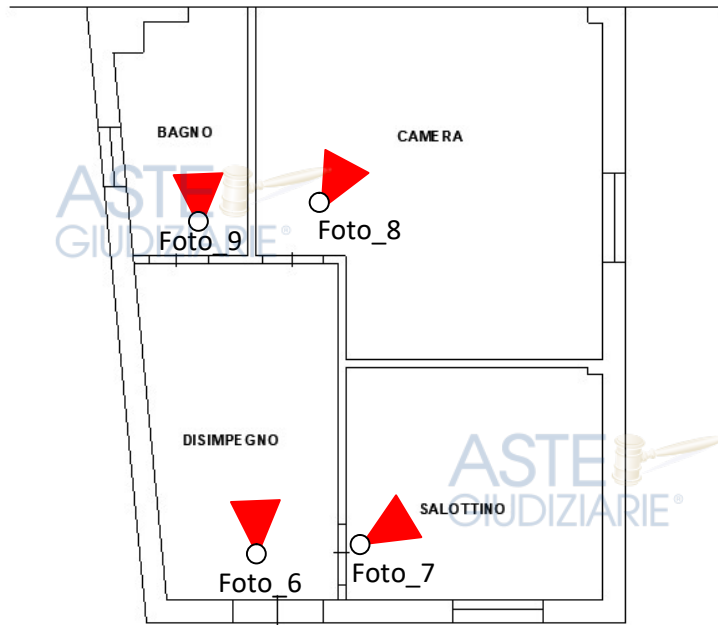


Foto\_4 Esterno locali piano seminterrato

Sul lato destro del lotto, ritroviamo il corpo di fabbrica n. 2 il quale si sviluppa interamente al piano terra. L'ingresso all'immobile avviene attraverso un portico di circa 12 mq. sorretto da 3 pilastri, con tetto in legno e manto di copertura in tegole. L'immobile risulta così distribuito: ingresso/disimpegno che ha una sup. utile di 11,26 mq., salone avente sup. utile di 10,64 mq., bagno di superficie utile 5,26 mq. e una camera da letto di 20 mq.. Tutti i vani hanno altezza utile di 3,15 h..

**N.B.** il portico è stato realizzato abusivamente senza il deposito di un progetto e il rilascio di titolo edilizio, così come confermato dall'esecutata (i costi stimati sono trattati nel paragrafo 4.VI).

PLANIMETRIA CON CONI OTTICI



CORPO DI FABB. N. 2

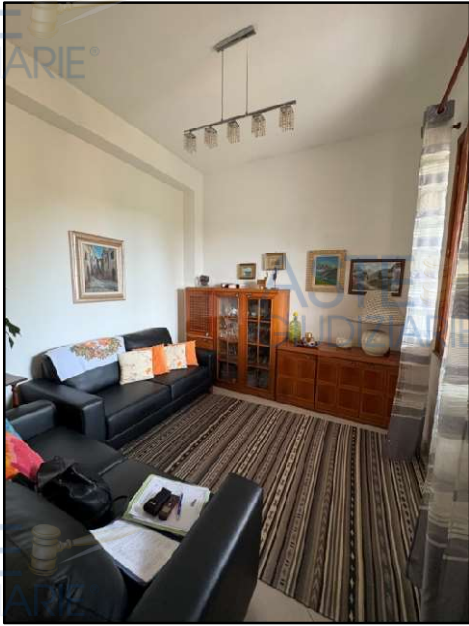
PIANO TERRA



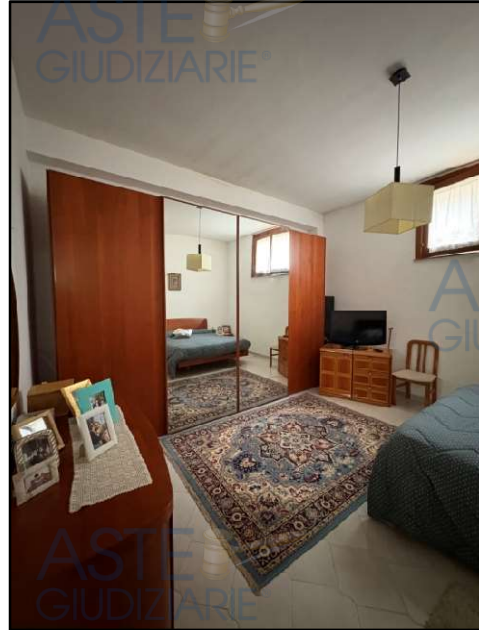
Foto\_5 Ingresso corpo di fabbrica n.2

Foto\_6 Ingresso/Disimpegno





Foto\_7 Salottino



Foto\_8 Camera da letto



Foto\_9 Bagno

Proseguendo all'interno del lotto, poco distante dal corpo di fabbrica n.2, troviamo il corpo di fabbrica n.3 con antistante struttura in c.a. con pilastri e travi a vista, lasciata a rustico. Anche il corpo di fabbrica n.3 si sviluppa interamente al piano terra, si compone di un unico vano adibito a cucina avente superficie utile di 25 mq. ed un'altezza utile di 3,10 h..

### PLANIMETRIA CON CONI OTTICI



PIANO TERRA



Foto\_10 Esterno corpo di fabbrica n. 3



Foto\_11 Cucina



Foto\_12 Struttura a rustico



Foto\_13 Struttura a rustico



Foto\_14 Struttura a rustico seminterrato



Foto\_15 Struttura a rustico seminterrato



Foto\_16 Terreno di pretinenza



Foto\_17 Terreno di pertinenza



Foto\_18 Terreno di pertinenza

Come si evince dalle foto n. 10,12 e 13, antistante al corpo di fabbrica n.3 risulta esserci una struttura in c.a. con pilastri e travi a coronamento, lasciata incompiuta. Allo stato di fatto al momento del sopralluogo risultano realizzati per il piano terra solo il solaio, i pilastri, le travi e porzioni di muro di tamponamento; il piano seminterrato anch'esso lasciato incompiuto, è utilizzato come deposito auto e merce di varia natura.

Di tale struttura, risulta essere stata depositata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 (ALLEGATO 15) Pratica Edilizia n°19/2010 prot.n°3959, rilasciata dall'uff. Tecnico del Comune di Canicattini Bagni. Il progetto ipotizzava la realizzazione di un:

piano terra

- cucina-pranzo di 54,35 mq.;
- veranda esterna di 23,10 mq.;
- scala di collegamento con piano soppalco di 37,85 mq.;

piano seminterrato

- cantina di 38,75 mq.;
- garage di 78,40 mq.;
- scala di collegamento diretto con il piano terra;

A lavori ultimati la costruzione sarebbe risultata un tutt'uno con il corpo di fabbrica n.3, già esistente e di cui veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.383/1986 (ALLEGATO 14) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni in data 3/11/2008.

L'area di pertinenza risulta essere in parte pavimentata, in parte asfaltata ed in parte lasciata a verde in stato di totale abbandono.

Nel complesso lo stato di manutenzione dei fabbricati risulta essere per il:

### **CORPO DI FABBRICA N.1**

Buono sia per quanto riguarda la pavimentazione, per le pareti intonacate a civile, per lo stato di manutenzione del tetto in legno e degli infissi esterni dotati di persiane in alluminio effetto legno. Per quanto riguarda il bagno, come già sopradetto, non è stato possibile visionarlo.

### **CORPO DI FABBRICA N.2**

Buono sia per quanto riguarda la pavimentazione, per i soffitti intonacati a civile, per gli infissi dotati di persiane in legno e per il bagno pavimentato e piastrellato a tutta altezza.

discreto lo stato manutentivo di intonaco ammalorato dovuto all'umidità di risalita nelle pareti del vano camera da letto.

### **CORPO DI FABBRICA N.3**

Buono sia per la pavimentazione e per gli infissi in alluminio anodizzato.

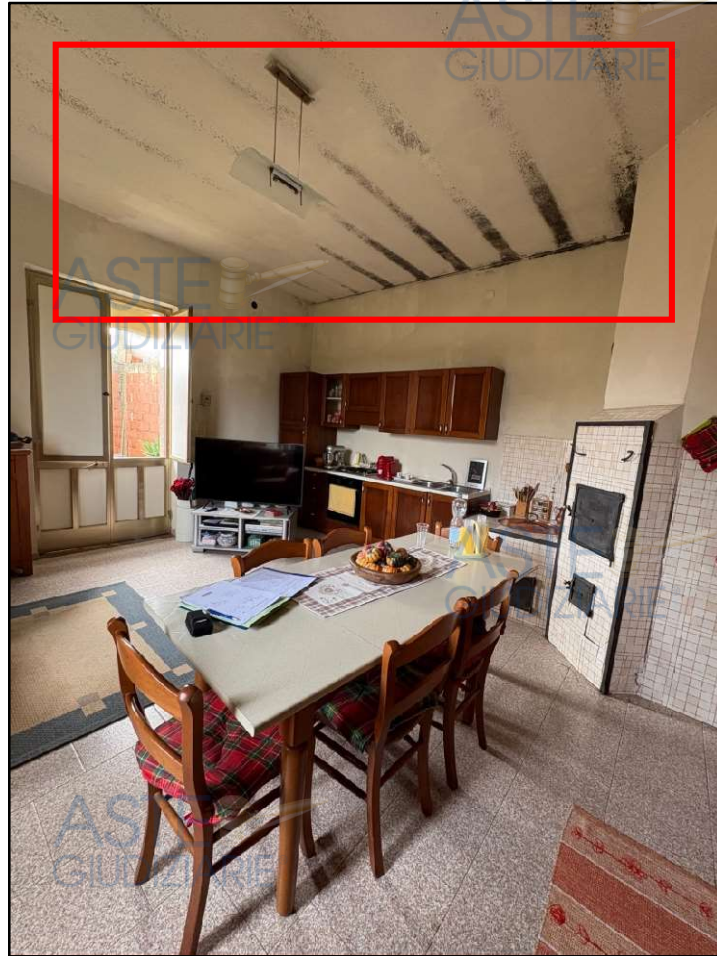
Pessimo lo stato manutentivo del soffitto intonacato a civile dovuto alla presenza di muffa da imputare:

**1)ad un cattivo isolamento termico:** un isolamento inadeguato può causare "ponti termici", attraverso i quali il calore può trasferirsi, portando alla formazione di condensa sulle superfici interne dei soffitti durante i mesi più freddi;

**2)alla presenza di elevata umidità e di condensa:** ambienti con alta umidità, come bagni e cucine, sono spesso colpiti. Senza una ventilazione adeguata, il vapore acqueo si condensa, soprattutto sulle superfici fredde come i soffitti, favorendo la formazione di muffa;

**3)alla scarsa aerazione:** una ventilazione insufficiente trattiene l'umidità all'interno degli ambienti. Senza un flusso d'aria adeguato, l'umidità si accumula e favorisce la crescita di muffa.





Foto\_19 Particolare degrado soffitto cucina

Tutti i corpi di fabbrica risultano muniti di impianto elettrico sottotraccia (impianto datato e non a norma con le ultime direttive D.M. 37/08). L'impianto di smaltimento liquami è di tipo imhoff con giusta autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni in data 08/03/1999. Al momento del sopralluogo non si riscontrava la presenza di impianti di climatizzazione per il riscaldamento e/o raffrescamento. Il riscaldamento di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di vecchio scaldabagno elettrico.

➤ **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Contrada Cavasecca ricade all'interno del vasto territorio del Comune di Noto, precisamente vi si giunge dalla SP14 via per Canicattini traversa SP38. I lotti oggetto di stima sono collocati nella parte interna rispetto alla viabilità locale; per raggiungerli è necessario percorrere 2 km a piedi, passando su porzioni di terreni di proprietà altrui in quanto non godono di ingresso personale. L'area relativa ai lotti ricade in Zona E - Agricola così come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 10) rilasciato dal Settore III "LL.PP. - Assetto e Tutela del Territorio" Ufficio Comune di Noto. Il paesaggio circostante risulta scarsamente antropizzato, si presenta in prevalenza come paesaggio agrario segnato da muretti a secco che delimitano porzioni di terreno incolto lasciato a pascolo e solcato dalle numerose e irregolari incisioni vallive.



Foto\_20 Coordinate ingresso terreni



Foto\_21 Cancellone di ingresso di proprietà altrui

### LOTTO 1 P.lle 105 e 107

Dalla correlazione dell'estratto di mappa con lo stato dei luoghi, visionato dalla scrivente, si evince che l'appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante ha forma regolare e si estende per una superficie catastale di circa 148 mq. in cui insiste un fabbricato rurale di modeste dimensioni. La porzione di proprietà dell'esecutato da visura catastale (ALLEGATO 9) risulta avere una superficie di 45 mq, verificata poi in fase di sopralluogo. Di tale costruzione non è stato possibile reperire attraverso il

canale SISTER la planimetria catastale; per sopperire a tale mancanza la scrivente ha cercato di eseguire un rilievo plano-altimetrico, ma non è stato possibile accedere all'interno del fabb. rurale per via della fitta vegetazione cresciuta all'interno che ne impedisce l'accesso. La costruzione priva di copertura versa in totale stato di abbandono con rifiniture ormai del tutto degradate. Il terreno coltivato a seminativo, secondo il registro catastale, al sopralluogo non rispecchia quanto censito essendo in stato di abbandono, quindi incolto.



Foto\_22 Percorso per raggiungere le p.lle 105 e 107



Foto\_23 Porzione del fabb. rurale oggetto di stima



Foto\_24 Particolare degrado



Foto\_25 Particolare degrado



Foto\_26 Particolare degrado

## LOTTO 2 P.lle 96 e 110

Il fondo che interessa queste due particelle ha una superficie catastale totale di 28.340 mq, ha forma pressoché regolare ed una giacitura in forte declivio verso la vallata sottostante. Il terreno coltivato una parte a seminativo, una a pascolo ed una a uliveto secondo il registro catastale, all'atto del sopralluogo verte in stato di completo abbandono mostrando la completa assenza di interventi da parte di lavorazioni colturali, difatti è stata riscontrata la presenza di numerose specie erbacee di origine spontanea.



Foto\_27 Percorso per raggiungere le p.lle 96 e 110



Foto\_28 Ingresso fondo p.lle 96 e 110



Foto\_29 Terreno all'interno del fondo



Foto\_30 Veduta vallata sottostante



Foto\_31 Veduta vallata sottostante

#### 4.II\_INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Il bene immobile in questione risulta essere di proprietà dell'escutata sig.ra Omissis per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, come si evince dalla relazione di visura ipocatastale ex art. 567 C.P.C., da Visura Storica (ALLEGATO 11) , Ispezione Ipotecaria (ALLEGATO 12) e titolo di provenienza (ALLEGATO 13) riportati in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dai coniugi sig.ra Omissis e sig. Omissis, gli stessi che ne hanno permesso l'accesso.

- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Tutti i terreni sono posseduti per l'intera quota 1/1 direttamente dall'escutato sig. Omissis, lo stesso che ne ha permesso l'accesso e la visione.

#### 4.III\_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per l'immobile oggetto di pignoramento è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
  - non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
  - il bene ricade, nel P.R.G. vigente, in zona territoriale omogenea C - sottozona C2.1;
  - non vi sono diritti demaniali;
  - non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
  - non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.
- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica L'area relativa ai terreni con p.lle 96-105-107-110 ricade in Zona E - Agricola, risulta gravata da:

**Vincolo Idrogeologico** in queste zone si applica la normativa di cui alla legge 3917/1811 e al R.D. 3267/1923 e successive modifiche.

Inoltre l'area:

- ricade all'interno della **Zona SIC** (Siti di Importanza Comunitaria) , giusta Carta dei Vincoli esistenti;
- è soggetta al **D.D.G. n° 890** del 23/11/2016 di approvazione del Piano di Gestione "Monti Iblei" della Rete Natura 2000 Sicilia;
- è soggetta al **D.Lgs. 42/2004** e s.m.i., **art. 134, lett. a)**, immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex. Art. 136 D.lgs. 42/2004 s.m.i.;
- relativa alla p.lla **96** e parte della **110** è soggetta **D.Lgs. 42/2004** e s.m.i., **art. 134, lett. b)**, aree di cui all'art. 142. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m- c. 1 lett. c), Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento-c.1, lett. g);
- è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati: **Aree con livello di tutela 2 e 3 - Art. 20 N.d.A..**



#### 4.IV\_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 1115 Registro generale 5779 Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 40308/2016 del 26/03/2018  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 immobili siti in Canicattini Bagni (SR)
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 - Registro Particolare 1407 Registro generale 13536 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1262/2023 DEL 03/11/2023  
IPOTECA giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili siti in Canicattini Bagni (SR)
- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 28/08/2024 - Registro Particolare 13324 Registro generale 16931 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3195/2024 DEL 12/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in Canicattini Bagni (SR)

Altre informazioni:

- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 - Registro Particolare 1407 Registro generale 13536 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1262/2023 DEL 03/11/2023  
IPOTECA giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili siti in Canicattini Bagni (SR)
- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 28/08/2024 - Registro Particolare 13324 Registro generale 16931 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3195/2024 DEL 12/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in Canicattini Bagni (SR)

Altre informazioni: nessuna



#### 4.V\_ REGOLARITA' URBANISTICA

➤ **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni (SR) è risultato che i fabbricati sono stati edificati inizialmente in data antecedente al 01/09/1967 come fabbricati rurali, a seguito di interventi si è richiesto il rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.383/1986 pratica n° 9104/1986 rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni (SR) (ALLEGATO 14) .

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.19/2010 pratica n°3959, rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni (SR), per ampliamento del fabbricato sito in via Canale 124. (ALLEGATO 15)

**N.B.** non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni (SR).

➤ **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Noto (SR) per il fabbricato rurale censito al foglio di mappa 53 p.lla 105, è risultato che è stato edificato in data antecedente al 1967, pertanto non risultano depositati progetti o rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria.

#### 4.VI\_ IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

➤ **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Per quanto riguarda la difformità rilevata nel corpo di fabbrica n. 1, in merito alla mancanza della parete divisoria interna all'unità abitativa, si potrebbe regolarizzare con C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) prevedendo una spesa approssimativa di euro 3.000,00 comprensiva di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 6 della L.R. 16/2016, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, di onorario per tecnico professionista incaricato. Si dovrebbero aggiungere inoltre le spese per il rilascio dell'Agibilità tramite SCA (Segnalazione Certificata Per l'Agibilità), per un totale di circa euro 1.500,00. Il portico prospiciente al corpo di fabbrica n.2, è stato costruito abusivamente e senza considerare la distanza minima dal muro di confine con altra proprietà. Il rispetto della distanza minima tra edifici risulta essere un requisito fondamentale al fine di ottenere il titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, pertanto dovrà essere demolito con una spesa approssimativa di euro 2.000,00 comprensiva di abbattimento strutture, trasporto in discarica e smaltimento materiali. Relativamente al fabbricato lasciato a rustico è possibile presentare documentazione per la riattivazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n.19/2010 pratica n°3959 al Comune di Canicattini Bagni versando gli oneri di urbanizzazione e di costo costruzione quantificati in circa € 26.000,00. Infine, si



dovrebbe provvedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA), il tutto per un costo approssimativo di euro 1.500,00.

- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

In seguito a quanto sopra detto per il fabbricato rurale non si segnalano irregolarità di carattere edilizio-urbanistico, va però considerata la sua non regolarità catastale. Si precisa che il terreno in cui ricade la p.lla 105 oggetto di stima, ricade in Zona Agricola E del P.R.G. del Comune di Noto, i cui dettagli sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 10). I costi per la regolarizzazione si stimano a € 2.500,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

#### 4.VII\_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. Pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente all'ENEA l'Ape con cod. identificativo n. 20250407-089005-54757 (ALLEGATO 16).

- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Trattasi di terreni agricoli, pertanto, non vi sono le condizioni per redigere l'attestato di Prestazione Energetica.

#### 4.VIII\_ VALUTAZIONE DEI BENI

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

##### 1) - Calcolo delle superfici

Nella tabella sottostante si riporta il calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima; esso viene effettuato secondo le indicazioni e i coefficienti riportati nello schema generale di Agenzia delle Entrate.

In riferimento al terreno, considerato che la superficie catastale è pari a 2.397 mq ed avendo una superficie coperta realizzata dai fabbricati pari a 220,61 mq, avremo una superficie di terreno ai fini della valutazione economica di 2.176,39 mq.; relativamente il calcolo della superficie commerciale del corpo di fabbrica lasciato a rustico sono state considerate le misurazioni riportate sulle planimetrie di progetto depositato per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.19/2010 pratica n°3959 (ALLEGATO 15).

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE DI CALCOLO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>CORPO DI FABB. N.1</b>			
CAMERA p.t	19,24	1	25,60
WC p.t.	1,28	1	2,60
LOCALE DI SGOMBERO p.sem.	12,22	0,25	16,99*0,25= 4,25
CANTINA p.sem.	6,24	0,25	9,60*0,25= 2,40
<b>CORPO DI FABB. N. 2</b>			
PORTICO	12,40	0,30	14,60*0,30= 4,38
ENTRATA/DISIMPEGNO	11,26	1	14,17
SALONE	10,64	1	13,48
CAMERA DA LETTO	20,00	1	22,57
WC	5,25	1	6,63
<b>CORPO DI FABB. N. 3</b>			
CUCINA	25,00	1	35,96
<b>TERRENO</b>	2176,39	0,02	2176,39*0,02= 43,53
Superficie Commerciale totale			<b>175,57 Mq</b>
<b>CORPO DI FABBRICA RUSTICO</b>			
PIANO TERRA	83,95	0,50	98,90*0,50=49,45
VERANDA p.t.	23,10	0,50	28,49*0,50= 14,24
GARAGE p.sem.	118,07	0,50	138,32*0,50= 69,16
Superficie Commerciale totale			<b>132,85 Mq</b>

## 2) Criterio di stima utilizzato

### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero venduti in condizioni ordinarie di mercato. Analizzando la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Canicattini Bagni mediante i portali delle agenzie immobiliari locali, il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e Borsino Immobiliare, si è dedotto che il valore medio di mercato per gli immobili con le stesse caratteristiche presenti nella stessa zona, è pari a 750,00 €/mq.

Pertanto, moltiplicando tale valore alla superficie commerciale precedentemente calcolata per i tre corpi di fabbrica e terreno, si otterrà il valore di mercato :

$$750,00 \text{ €/mq} \times 175,57 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 131.677,50}$$

In riferimento al fabbricato lasciato a rustico, presentandosi allo stato grezzo, la sottoscritta procederà con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo moltiplicato a dei coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera. Tali coefficienti permetteranno di trovare il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui oggi si trova.

RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

Tab. coefficienti di deprezzamento estrapolata dal Prontuario tecnico Legislazione Tecnica "La stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari" a cura di Graziano Castello.

**CORPO DI FABBRICA RUSTICO sup. commerciale 132,85 mq.;**

750,00 €/mq x 132,85 mq = € 99.637,50

Al valore sopra trovato si applicheranno i coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera, sopra tabellati secondo il livello e i lavori da eseguire in un immobile. Verificato lo stato attuale in cui si trova l'immobile, e ipotizzando un livello di finitura medio, i coefficienti da tenere in considerazione sono:

99.637,50x0,740x0,935x0,970x0,960x0,915x0,975x0,950x0,910x0,990x0,985x0,980x0,980x0,970 = € 44.977,48

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile allo stato di fatto in cui si trova al momento del sopralluogo è pari a **€ 44.977,48**

Il valore di mercato del lotto è dato dalla somma dei valori sopra ottenuti:

$$\boxed{\text{€ } 131.677,50 + \text{€ } 44.977,48 = \text{€ } 176.654,98}$$

arrotondato a **€ 176.655,00**

➤ **Terreni in Noto, C.da Cavasecca.**

La valutazione dei lotti di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero che le colture presenti non rispecchiavano quanto riportato da registro catastale, in quanto incolti, di difficile accesso e senza alcuna dotazione irrigua. Per quanto concerne il più probabile valore di mercato, per i terreni è stata adottata la metodologia estimativa della comparazione con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato e confrontata con quanto riportato nel listino dei Valori dei Terreni Agricoli Exeo. Per ciascun lotto si attribuisce il valore di seguito riportato:



### LOTTO 1

Dall'indagine di mercato per terreni simili, ricadenti in zone limitrofe, in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero con:

- Presenza di fabbricato rurale di mq 45,
- Fertilità: discreta,
- Giacitura: pianeggiante,
- Forma: regolare,
- Ubicazione: cattiva
- Ampiezza: piccolo appezzamento,

è stato individuato un valore unitario pari a **€ 3.660,00**

### LOTTO 2

Dall'indagine di mercato per terreni simili, ricadenti in zone limitrofe, in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero con:

- Fertilità: discreta,
- Giacitura: acclive,
- Forma: regolare,
- Ubicazione: cattiva,
- Ampiezza: grande appezzamento,

è stato individuato un valore unitario pari a **€ 6.600,00**

### 3) Fonti informazioni utilizzate per la stima

- Agenzia Omissis, Canicattini Bagni;
- Agenzia Omissis, Noto;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- servizio OMI (osservatorio Mercato immobiliare);
- Testo, Edizione Hoepli "Estimo immobiliare, industriale e aziendale - strumenti operativi per la stima dei beni materiali e immateriali";
- Testo Legislazione tecnica "La stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari".



- Listino dei Valori dei Terreni Agricoli Exeo.

**4) Valore per metro quadro e il valore complessivo**

➤ **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

- Valore per metro quadro per l'unità immobiliare € 750,00

- Valore complessivo dell'unità immobiliare € **176.655,00**

➤ **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

- Valore per mq/ettaro LOTTO 1

per il fabbricato rurale €/mq 80,00

per il terreno €/ha 4.000,00

- Valore complessivo del Lotto € **3.660,00**

- Valore per mq/ettaro LOTTO 2

per il terreno €/ha 2.362,00

- Valore complessivo del Lotto € **6.600,00**

**5) Adeguamenti e correzioni della stima**

➤ **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

- Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c.,

per assenza di vizi:

€ 17.665,50

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 34.000,00

- Spese condominiali insolute Nessuna

totale € 51.665,50

➤ **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

**LOTTO 1**

- Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c.,

per assenza di vizi: € 366,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 2.500,00

totale € 2.866,00

**LOTTO 2**

- Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c.,

per assenza di vizi: € 660,00

totale € 660,00



**6) Valore finale del bene**

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Dalla stima effettuata con le dovute correzioni, detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, la demolizione e l'aggiornamento catastale, avremo un valore complessivo finale del:

LOTTO UNICO € **124.989,50**

- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Dalla stima effettuata con le dovute correzioni, avremo un valore complessivo finale dei beni per il :

LOTTO 1 € **794,00**

LOTTO 2 € **5.940,00**

**7) Valore locativo dell'immobile**

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la sottoscritta ha confrontato tra loro i valori locativi unitari proposti dall'OMI, e dalle quotazioni locative di Borsino Immobiliare, applicando alla superficie commerciale calcolata nel precedente punto 2) il valore medio ritenuto più opportuno. Considerata la zona semiperiferica in cui si trova il bene pignorato, si è rilevato, che i valori sono compresi tra un minimo di 1,99 €/mq x mese ed un massimo di 4,00 €/mq x mese. In riferimento al bene oggetto di stima, utilizzando il metodo comparativo e considerando la sua posizione, epoca di costruzione e stato di manutenzione si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2,50 €/mq x mese. Si ottiene così un valore locativo pari a:  $(2,50 \text{ €/mq} \times 175,57 \text{ mq}) \times \text{mese} = 438,92 \text{ €} \times \text{mese}$

arrotondati a **439,00 € x mese**

**N.B.** per il calcolo del valore locativo non si è tenuto conto della superficie del fabbricato lasciato a rustico in quanto non vivibile ai fini locativi.

- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

Al fine di ottenere il più probabile valore locativo per i lotti sopra stimati si è effettuata una indagine di mercato in merito ai valori unitari espressi in euro su ettaro di terreno agricolo coltivabile. Da ricerca eseguita si evince che il prezzo medio annuo per l'affitto di un terreno agricolo sia di 170,00 €/ha. Nota la superficie pari a ha 3.15.00, è stato possibile determinare il valore locativo

$170,00 \text{ €/ha annui} \times 3.1500 \text{ ha} = \text{€/ha annui } 535,50$

arrotondati a **€/ha annui 536,00**

**4.IX\_ NEL CASO DI QUOTA INDIVISA**

- **Abitazione in villa** in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124.

La quota indivisa corrisponde ad un ½ dell'intera unità immobiliare pari a € 62.494,75 arrotondati a **€ 62.495,00**

- **Terreni in Noto**, C.da Cavasecca.

I terreni oggetto di stima appartengono esclusivamente all'esecutato sig. Omissis, pertanto non vi è la presenza di quote indivise. Il valore complessivo dei lotti è pari a **€ 6.734,00**

**Totale complessivo stimato per i beni oggetto di perizia:**

- **LOTTO UNICO** Abitazione in villa in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124, composta da 6,5 vani tra piano terra e piano seminterrato con terreno esteso di are 23.97.

Riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa **10**, particella:

- **897** (ex mappale 728), cat. A/7, cl.1, vani 6,5, piano T-S1, R.C. euro 721,75;

e al Catasto dei terreni del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa **10**, particelle:

- **634** seminativo, cl.4, are 5.20, R.D. euro 0,67, R.A. euro 0.19;
- **635** agrumeto, cl. U, are 14.05, R.D. euro 12,34, R.A. euro 23,32;
- **639** orto irriguo, cl. U, are 4.72, R.D. euro 4,14, R.A. euro 7,80.

**€ 62.495,00**

- **LOTTO 1** Terreni in Noto, Contrada Cavasecca, riportato al Catasto Terreni del Comune di Noto al foglio di mappa **53**, particelle:

- **105** area fab dm, are 0,45;
- **107** seminativo, cl.4, are 1.48, R.D. euro 0,27, R.A. euro 0.11;

**€ 794,00**

- **LOTTO 2** Terreni in Noto, Contrada Cavasecca esteso ha 2.85.33, riportato al Catasto Terreni del Comune di Noto al foglio di mappa **53**, particelle:

- **96** porzione AA, seminativo, cl.2, are 44.19, R.D. euro 22,82, R.A. euro 9,13, porzione AB, pascolo arb., are 5.41, R.D. euro 1,82, R.A. euro 0,56;
- **110** porzione AA, seminativo, cl.3, are 46.64, R.D. euro 15,66, R.A. euro 4,82, porzione AB, uliveto, cl.2, ha 1.87.16, R.D. euro 130,49, R.A. euro 67,66.

**€ 5.940,00****Totale complessivo stimato € 69.229,00**

**Note conclusive**

La sottoscritta consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali, deposita il presente elaborato peritale composto da n.33 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica. Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento.

**Documentazione allegata**

- Verbali di sopralluogo
- Visure catastali storiche
- Planimetria catastale
- Planimetria stato di fatto 1:100
- Ispezioni ipotecarie
- Estratti di Mappa
- Copia atto di provenienza
- Cert. Dest. Urbanistica
- Copia Attestazione prestazione energetica
- Documentazione fotografica
- Raccomandate inviate per inizio operazioni peritali

Siracusa, 13/04/2025

Il Ctu

Ing. Rosa Spagna

