



Tribunale di Siracusa

Ministero della Giustizia



A r c h i t e t t o

LAURA GIUFFRIDA

Studio di progettazione e design

v.le M. Giardino, 31/a Sortino (SR)

laura.giuffrida@archiworldpec.it

cellulare 339/8640404

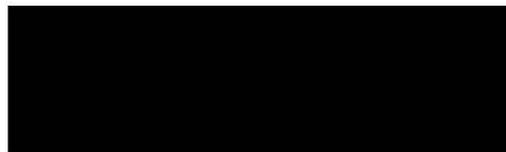
Procedimento esecutivo immobiliare



Fire



Contro



R.G. 263/2024 E.I.



G.E Dott.sa Cultrera Concita



SCHEDA SINTETICA IMMOBILE

Esec. R.G. 263/2024 E.I. Fire/ G.E. Dott.sa C. Cultrera Esperto del procedimento CTU dott. Arch. Laura GIUFFRIDA	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Villetta con terreno di pertinenza a Canicattini Bagni.
Ubicazione	Comune di Canicattini Bagni
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/1, per atto del , a rogito Notaio Repert. N. RG RP
Proprietari	
Dati Catastali	NCEU – Comune di Canicattini Bagni (SR), Foglio 9 Particella 417, .
Lotti	LOTTO UNICO
Occupazione	Immobile libero, non abitato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione acquisita dal Comune di Canicattini e dal sopralluogo, risulta rilasciata, dal Comune di Canicattini Bagni, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 466/1986.
Titolarità Urbanistica	
Agibilità/Abitabilità	Da richiedersi: spese di rilascio € 40,00 oltre marche e spese tecniche, per un totale di € 1.000,00 circa (onorario a discrezione del Tecnico incaricato)
Valore di Mercato	€. 65.000
Valore del Canone di Mercato	320 €/mese
Vendibilità e motivo	Sufficiente – la tipologia abitativa presenta le caratteristiche di utilizzo per una famiglia tradizionale.
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo,
Oneri	Nessun tipo di onere
APE	Redatta l'APE con Classe Energetica F deposito Catasto Energetico Regione Sicilia 27/02/2025





Studio Tecnico
Architetto Laura GIUFFRIDA
viale Mario Giardino, 31/A 96010 Sortino SR
p. Iva 01439180892



COMPENDIO IMMOBILIARE



Lotto unico: terreno e fabbricato ad uso abitativo, collocato all'interno del lotto.



Classificazione: **Villetta con terreno di pertinenza**, collocata ai piani terra e seminterrato, a Canicattini Bagni, contrada Garofalo.



Comune
Indirizzo
Proprietà
Utilizzo

CANICATTINI BAGNI
CONTRADA GAROFALO
costruzione isolata, con terreno di pertinenza
uso saltuario (stagionale)



1. PREMESSA

In data 12 novembre 2024, la sottoscritta, dott. Arch. Laura Giuffrida, con studio tecnico a Sortino (SR), in viale Mario Giardino n. 31/A, iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Siracusa, con n. 473, in qualità di CTU del Tribunale di Siracusa, **Esperto per la stima immobiliare, ai sensi delle norme UNI 11558, certificato IMQ VI- 1901011- requisiti di competenza, abilità e competenza** - era nominata, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cultrera Concita, per procedere alla stima dell'immobile, oggetto di esecuzione forzata, nel procedimento esecutivo iscritto al N.R.G.E.I. 263/2024, promosso da Fire, contro il sig. [REDACTED]

Provvedeva, a seguito del giuramento - prestato telematicamente, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, in data 14 novembre 2024 - all'esame della documentazione presente agli atti, per convocare le operazioni peritali, da eseguirsi nell'immobile oggetto di esecuzione.

Previ accordi con il custode nominato, avv. Martina Sardo, si avvisavano il debitore esecutato ed il creditore procedente, della data disposta del sopralluogo- fissato per il giorno 4 dicembre 2024, alle ore 13 e seguenti, presso i luoghi oggetto di pignoramento, a Canicattini Bagni, contrada Garofalo n. 96, piano terra e seminterrato, rispettivamente, tramite raccomandata A.R., inviata in data 17 novembre 2024, al debitore e tramite pec al procuratore del creditore procedente, trasmessa il 4 dicembre 2024.

2. MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con decreto di nomina, disposto dal Tribunale di Siracusa, in data 12 novembre 2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cultrera Concita, nominava CTU la sottoscritta, nel procedimento esecutivo iscritto al N.R.G.E.I. 263/2024, promosso da Fire S.p.A, in persona del legale rappresentante pro-tempore, procuratrice di POP NPLa 2020 S.r.l., difesa dall'avv. Alessandro BARBARO del Foro di Messina, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Andrea ALOI, contro il sign. [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED] via [REDACTED]

Con il mandato conferito, il Giudice dell'Esecuzione, disponeva che l'esperto:

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 c.p.c.), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto dal catasto, visure



catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari;

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec, e alle parti non costituite a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione, prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario, ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bizza per la relazione;

III. alla formazione, ove possibile, a uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 ed alla l. 1150/42;

4. REDIGA, quindi, tante sezioni della relazione di stima, quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e, in caso positivo, indicare....

III l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente, in particolare:

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica...e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata...

2.1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ED IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA

Con atto di pignoramento- notificato al debitore esecutato, sig. ██████████, in data 29/07/2024, il creditore procedente, in persona della POP NPLs 2020 S.r.l.- la quale ha conferito procura alla FIRE S.p.A. per la gestione e il recupero dei crediti e diritti collegati - procedeva al pignoramento dell'immobile oggetto di valutazione, disposta con incarico conferito alla sottoscritta.

L'Atto di pignoramento, a firma della Effelegal, rappresentata dai procuratori, avv.ti Alessandro Barbaro, del Foro di Messina, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Adrea Aloi, prescrive che:

"...con l'atto di precetto su contratto di finanziamento di credito fondiario stipulato in data 23/06/2010 ai rogiti della dott.ssa Luisa Costanza...registrato a Siracusa il 25/06/2010 al n. 3990 serie IT notificato in data 17/04/2024, la POP NPLs 2020 S.r.l. per mezzo della procuratrice Fire S.p.A., ha intimato al sig. ██████████...il pagamento infra dieci giorni dalla notifica dell'importo di € 136.224,45 oltre ulteriori interessi...

...considerato, che l'intimazione anzidetta non ha sortito alcun effetto...giusta richiesta del creditore istante, visto ed esaminato l'art. 555 c.p.c.

HO PIGNORATO

"tutta e l'intera piena proprietà dell'immobile di seguito descritto:
Villetta sita in **Canicattini Bagni nella contrada Garofalo n. 96**, composta da 5,5 vani catastali tra piano terra e primo, con annesso terreno di pertinenza, il tutto riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 9, mappale 417, categoria A/7, consistenza vani 5,5.

3.1 Sopralluogo al bene immobile

A seguito del conferimento dell'incarico, disposto dal Tribunale e del Giuramento di rito, prestato telematicamente con deposito presso la cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fissava la data per il sopralluogo, da eseguirsi nell'immobile oggetto di esecuzione, concordando per il giorno 4 dicembre 2024, con il custode nominato, avv. Sardo Martina.

Alla data suddetta, il debitore, sig. [REDACTED], consentiva l'accesso alla villetta sita in territorio suburbano di Canicattini Bagni e l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici- in raffronto alla documentazione presente agli atti, ed acquisita dalla sottoscritta CTU- insieme al custode nominato, avv. Sardo Martina.

Si appurava, da un esame visivo della costruzione, il carente stato di manutenzione del medesimo, rendendosi evidenti, all'esterno del fabbricato, fenomeni di *sfondellamento* degli intradossi dei solai della costruzione abitativa. Era evidente che l'immobile fosse disabitato.

Il terreno di pertinenza alla villetta, invece, è ben sistemato. Lo spiazzo antistante la casa, moderatamente pianeggiante, è pavimentato, con pietra mista, con modalità di posa tipo "*Opus Incertum*"; caratterizzata, cioè, da *piccoli cubi o mattonelle di pietra naturale disposti in modo casuale o con una leggera irregolarità*.

Il terreno di pertinenza, su cui giace la casa, è costituito da terrazzamenti, delineati da opere costruite con muri di contenimento, realizzati *con pietrame a secco*.

DESCRIZIONE DELLA COSTRUZIONE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN C.DA GAROFALO

L'immobile oggetto di esecuzione, è un fabbricato residenziale, isolato, che si colloca all'interno di un lotto di terreno di sua esclusiva pertinenza, in territorio suburbano del Comune di Canicattini Bagni, in provincia di Siracusa.

La tipologia è una villetta unifamiliare, isolata, che si sviluppa su pianta costituita da tre sagome rettangolari adiacenti, l'una all'altra.



L'immobile abitativo, si articola su due livelli altimetrici: un piano rialzato, con tutti e quattro i fronti liberi ed il livello sottostante, seminterrato, con un prospetto contro-terra. Una scala esterna, a due rampe, consente l'accesso ai due livelli, ma anche suddetta scala, versa in precarie condizioni strutturali.

Si evidenziano, in essa, i ferri delle armature già arrugginiti, così come nella cornice sporgente del tetto della casa, si rileva che è in atto il fenomeno dello "sfondellamento"; cioè la parte metallica delle armature, ossidate, ha comportato la rottura dei "fondelli", cioè le componenti in laterizio della struttura in latero-cemento.

Il terreno di pertinenza, su cui sorge l'immobile, è lievemente scosceso e tali differenze di quote altimetriche, sono colmate da terrazzamenti del terreno stesso, contenuti da muretti di *pietrame a secco*. Il lotto è recintato, con gli stessi muri, in discrete condizioni e lo spiazzo antistante la casa è pavimentato.

Esame della documentazione catastale della villetta, con terreno di pertinenza, a Canicattini Bagni

La visura catastale, acquisita dalla sottoscritta, presso l'Agenzia del Territorio, in data 06/01/2025, rappresenta che, a tale data, l'immobile per cui si procede, risulta così identificato nel N.C.E.U. del Comune di CANICATTINI BAGNI (B603) (SR)

VILLETTA

Foglio 9 Particella 417

Classamento:

rendita: Euro 610,71

categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani

Foglio 9 Particella 417

Indirizzo: CONTRADA GAROFALO Piano T – 1

Dati di superficie: Totale 130 mq totale escluse aree scoperte: 116 mq

Intesta ti ca tastali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
Nato a [REDACTED] (R) [REDACTED]

Diritto di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Alleg. N. 1)

TERRENO DI PERTINENZA

Il terreno su cui sorge la villetta, ha i seguenti identificativi catastali, come risultanti dalla visura catastale acquisita dalla sottoscritta, in data 23 febbraio 2025, che alla presente si allega (Alleg. n.

Foglio 9 Particella 417

Indirizzo: CONTRADA GAROFALO

Particella con qualità **Ente Urbano**

Dati di superficie: **mq 1.296** (Alleg. N. 2)

La planimetria catastale, corrisponde, nella distribuzione e nel dimensionamento, allo stato di fatto della costruzione esaminata. (Alleg. N. 3)

La documentazione catastale è, pertanto, corretta.

Situazione giuridica dell'immobile pignorato

Si acquisivano, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, i documenti inerenti le formalità gravanti sull'immobile, censito nel NCEU del Comune di Canicattini Bagni, al **foglio 9, p.lla 417**.

Dal documento acquisito in data 18/01/2025, per il periodo ispezionato dal 20/01/2005 al 165/01/2025, si evidenziano le seguenti formalità:

Dati della richiesta

Comune di CANICATTINI BAGNI (SR)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 9 Particella 417

Periodo da ispezionare: dal 20/01/2005 al 15/01/2025



Periodo informatizzato dal 13/01/1990 al 17/01/2025

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 05/01/2010 – Registro Particolare 57 Registro Generale 65
 Pubblico Ufficiale COMUNE DI CANICATTINI BAGNI Repertorio 466/1986 del 30/12/2009
 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE del 28/06/2010 – Registro Particolare 10282 Registro Generale 15116
 Pubblico Ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 30622/21068 del 23/06/2010
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 28/06/2010 – Registro Particolare 3150 Registro Generale 15117
 Pubblico Ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 30623/21069 del 23/06/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante dal CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 05/09/2024 – Registro Particolare 13653 Registro Generale 17385
 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3374 del 02/07/2024
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Delle superiori formalità, elencate nella ispezione ipotecaria riferita ai dati catastali della villetta, si acquisivano le note n. 1. e 2., che si allegano e, per praticità di lettura, di seguito, sinteticamente, si riportano.

Sezione A- Generalità

1. TRASCRIZIONE del 05/01/2010 –
 Registro Particolare 57 Registro Generale 65



Pubblico Ufficiale COMUNE DI CANICATTINI BAGNI Repertorio 466/1986
del 30/12/2009

ATTO AMMINISTRATIVO
– **CONCESSIONE EDILIZIA**

Richiedente Comune di Canicattini Bagni

Sezione B- Immobili

Unità negoziale n. 1
Comune B603 – CANICATTINI BAGNI (SR)
Catasto FABBRICATI
Sezione Urbana Foglio 9 Particella 417
Natura A/7 – ABITAZIONE IN VILLINI
Indirizzo: C/DA GAROFALO

Sezione C – Soggetti

A Favore

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CANICATTINI BAGNI
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 in qualità di
Cognome Nome

[REDACTED] [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 28/06/2010 –

Registro Generale 15116

Registro Particolare 10282

Pubblico Ufficiale COSTANZA LUISA
Repertorio 30622/21068 del 23/06/2010
Numero di Repertorio 30622/21068
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune B603 – CANICATTINI BAGNI (SR)
Sezione urbana Foglio 9 particella 417
Natura A07 – ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Indirizzo: contrada Garofalo
Piano T/1

Sezione C – Soggetti*A favore**Soggetto n. 1 in qualità di ACQUIRENTE**Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]**Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'**Per la quota di 1/1**Contro**Soggetto n. 1 in qualità di VENDITORE**Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]**Relativamente all'unità negoziale n. 1**Per la quota di 1/2**per il diritto di PROPRIETA'**Soggetto n. 2 in qualità di VENDITORE**Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]**Relativamente all'unità negoziale n. 1**Per la quota di 1/2**per il diritto di PROPRIETA'***REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DELLA VILLETTA A
CANICATTINI BAGNI**

In data 20 gennaio 2025, si trasmetteva tramite pec, al Comune di Canicattini Bagni, richiesta di accesso agli atti, al fine di acquisire la documentazione inerente la regolarità edilizia ed urbanistica, in riferimento all'immobile per cui si procede. L'ufficio, nei giorni seguenti, restituiva copia della **Concessione Edilizia in Sanatoria, N. 466/1986**, pratica n. 12167/1986, con la quale il Comune:

".....vista l'istanza di Sanatoria presentata in data 27/12/1986 prot. N. 12167 dal [REDACTED] tendente ad ottenerla concessione edilizia per le opere site in contrada Garofalo n. 96 e consistenti, come da elaborato grafico di progetto allegato, nella realizzazione in assenza di licenza edilizia, di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, (piano terra e primo) e destinato a civile abitazione, in catasto al foglio 9, p.lla 417..

*Visti gli atti d'Ufficio;**rilascia la CONCESSIONE IN SANATORIA**alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per le opere in premessa....*

Il superiore provvedimento corrisponde alla nota di trascrizione, precedentemente esaminata, del 05/01/2010 -

Registro Particolare 57 Registro Generale 65

Pubblico Ufficiale COMUNE DI CANICATTINI BAGNI Repertorio 466/1986 del 30/12/2009

ATTO AMMINISTRATIVO

- CONCESSIONE EDILIZIA

Richiedente Comune di Canicattini Bagni.

(allegato N. 8)

E' stato prodotto, altresì, dal Comune di Canicattini Bagni- unitamente alla concessione edilizia cui sopra- il "*Parere di Competenza, ai sensi dell'art. 23 L.R. 37/85, il Parere di Compatibilità Paesaggistica*", reso dall'Area Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa, **Prot. N. 30755 del 31 dicembre 2002 N. 3778 del 15/11/09**, per l'immobile oggetto di esecuzione.

(allegato N. 9)

Individuazione dei prezzi di mercato e scelta dei metodi di stima applicati

Al fine di stimare l'immobile, eseguendo una valutazione attendibile, della villetta e terreno di pertinenza, oggetto di esecuzione forzata, si procede eseguendo il preventivo esame dell'andamento del mercato immobiliare a Canicattini Bagni e, successivamente- all'esito delle risultanze emerse- si applicano due diversi metodi di stima: il metodo di stima diretto per confronto ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito.

Se i risultati ottenuti, adottando le differenti metodologie, non conducono a scostamenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile considerarsi, quale valore finale dell' immobile oggetto di valutazione, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei risultati conseguiti, applicando le due differenti metodologie.



**STIMA DELLA VILLETTA, CON TERRENO DI PERTINENZA,
A CANICATTINI BAGNI, IN CONTRADA GAROFALO**

a) METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

1 - La logica delle stime

Una stima è un'operazione di **confronto**.

Si confronta il bene da stimare con altri beni simili, di cui si conosce il valore. Per eseguire ciò si effettuano indagini di mercato.

Si esaminano, innanzi tutto, varie pubblicazioni inerenti l'andamento del mercato immobiliare nella zona presa in esame, in riferimento ad immobili di medesima tipologia edilizia.

Successivamente, per basarsi su parametri certi, si consultano, altresì, i Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio. Tali valori sono stabiliti per regione, provincia, comune e zona di appartenenza dell'immobile, del quale vogliono conoscersi i valori di mercato. All'interno di ogni singolo Comune, i prezzi indicati sono distinti per zone o quartieri. Altra distinzione è fatta, inoltre, per tipologia d'immobile: ville e villini, abitazioni civili o di tipo economico, laboratori, garage, uffici ecc. Viene indicato, per ciascuna categoria di immobile, un "range", ovvero un intervallo di prezzi, che può variare, a seconda dello stato di conservazione dell'immobile, o della localizzazione, o in ragione di altre caratteristiche, che condurranno, infine, al definitivo prezzo unitario, da applicarsi per la stima.

Infine, conformemente a quanto stabilito dalla norma UNI 11558, si procede utilizzando il metodo di stima **MCA**.

Per applicare il metodo di stima **Market Comparison Approach (MCA)**, è opportuno adottare una procedura sistematica di comparazione (*Comparison*) applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. È un metodo di stima immobiliare basato sul confronto con beni simili rilevati nello stesso segmento di mercato.

Conseguentemente, il preventivo studio del Mercato Immobiliare della zona, appare il presupposto indispensabile, per tale procedura.

Si esaminano, pertanto, varie pubblicazioni, per il Comune di Canicattini, in esame.



Mercato Immobiliare a Canicattini Bagni

ultimo aggiornamento lunedì 10 febbraio 2025

Canicattini Bagni, con una popolazione di 6.537 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa. Dista circa 19 Km da Siracusa.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 293 annunci immobiliari, di cui 285 in vendita e 8 in affitto, con un indice complessivo di 44 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Canicattini Bagni è compreso tra **370 €/m²** e **785 €/m²** per la compravendita e tra **1,6 €/m² mese** e **3,2 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (625 €/m²) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.090 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (1.075 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 95). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Canicattini Bagni è molto disuniforme nel comune e per contenere il 60% delle richieste è necessario considerare un intervallo tra 315 €/m² e 870 €/m².

Canicattini Bagni ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 625 €/m², quindi circa il 96% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 140% in più rispetto ai prezzi medi a Bivona (AG), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Dinamica dei prezzi a Canicattini Bagni e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Canicattini Bagni mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-6,22%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Canicattini Bagni, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **vill**e: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 15% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 23% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var. % 3 mesi	ricerca
<u>appartamento</u>	€ 600 /m ²	-	-7,40%	appartamenti in vendita a Canicattini Bagni
<u>casa indipendente</u>	€ 750 /m ²	-	+4,08%	case indipendenti in vendita a Canicattini Bagni
<u>casa semindipendente</u>	€ 700 /m ²	-	-23,98%	case semindipendenti in vendita a Canicattini Bagni
<u>villa</u>	€ 950 /m ²	-	+15,53%	ville in vendita a Canicattini Bagni

VALORI OMI, A CANICATTINI BAGNI

Si esaminano, inoltre, come ulteriore dato di indagini di mercato, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in riferimento ad immobili di tipologia "ville e villini", per l'abitato di Canicattini Bagni.

Da tali pubblicazioni si evince che gli immobili di tale categoria, in stato di conservazione normale, siano definiti in un intervallo corrente tra **460 e 680 €/mq.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: CANICATTINI BAGNI

Fascia/zona: Extraurbana/FASCE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	440	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	220	310	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	460	680	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



2 - La teoria dell'ordinarietà

Si definisce *ordinaria* la caratteristica che, nell'ambito di possibilità differenti, si presenta con la maggior frequenza e prende il nome di *moda* o *norma*.

Il valore di un bene che abbia tutte le caratteristiche *ordinarie* si definisce *Valore normale*. Per stabilire se una condizione è normale o no, ci si riferisce ai beni presi a confronto per fare la stima. Nel caso che ci riguarda, la villetta oggetto di stima, in contrada Garofalo, può considerarsi "*normale*", nella sua conformazione tipologica.

Per definirsi il più probabile valore di mercato della villetta, con terreno di pertinenza, si procede attraverso la consultazione dei valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** relativi al primo semestre dell'anno 20 (ultimo periodo utile pubblicato) per il Comune di Canicattini Bagni e per la zona di collocazione di esso.

In riferimento alla villetta oggetto di valutazione, in stato di conservazione *vetusto*, si apprende che i valori indicati, per le villette di tipo "normale", oscillano tra i 460 ed i 680 €/mq, in riferimento al 1 semestre 2024 e tra i €/mq ed i 2 e 3 €/mq- mese, per le locazioni di immobili di tale tipologia edilizia.

ESAME DEI COMPARABILI, ACQUISITI PER LA DI CANICATTINI

IN RIFERIMENTO AD IMMOBILI SIMILI ALLA VILLETTA CON TERRENO, PIGNORATA

Sono stati esaminati, inoltre, ai fini dell'applicazione del Metodo di stima **MCA**, due *comparabili* riferiti ad atti notarili, relativi ad immobili di simili caratteristiche, nella medesima zona, per i quali sono stati registrati i rogiti, con relativi dati, che di seguito si riportano, giungendo al prezzo unitario al mq adottato, in ciascun caso:



COMPARABILE 1

Indirizzo: via Arturo Basile, 32

Anno 2024

Comune Canicattini Bagni

Foglio 12

p.lla 733

Categoria A/07

consistenza 176 mq

superficie commerciale 176 mq

Prezzo: 177.500 b

Prezzo medio 1.008,52 €/mq

(Alleg. N. 10)

COMPARABILE 2

Indirizzo: SP 73, 114

Anno 2022

Comune *Canicattini Bagni*

Foglio 9

p.lla 406

Categoria A/7

consistenza mq 102

superficie commerciale mq 102

Prezzo: € 57.712

Prezzo medio 565,80 €/mq

(Alleg. N. 11)

PREZZO MEDIO DETERMINATO: $(1.008 + 565,80)/2 = 780$ €/mq

DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE, PER NECESSARI

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, DA REALIZZARSI NELLA VILLETTA

Alla luce di quanto esaminato, in riferimento all'andamento dei prezzi del mercato immobiliare nell'abitato di Canicattini Bagni, effettuate indagini di

mercato ed acquisiti i "*Comparabili*", riferiti ad immobili delle medesime caratteristiche, oggetto di recenti rogiti notarili, si addivene al prezzo unitario, definito in **780 €/mq**.

E' opportuno, però, rilevare che la costruzione oggetto di valutazione, è stata rinvenuta, all'atto del sopralluogo, in stato di degrado, in alcune parti strutturali e, specificatamente, nella cornice sporgente del tetto di copertura a falde. **Necessaria, quindi, una approfondita indagine strutturale, finalizzata all'opportuna ristrutturazione.**

Si ritiene, pertanto, considerarsi un costo di ristrutturazione, che conduca ad una ragionevole equiparazione del prezzo da adottarsi, in riferimento agli immobili presi in considerazione come "*comparable*", rendendo, il medesimo, abitabile, come i comparabili presi in esame

Considerati, pertanto, gli indifferibili lavori di ristrutturazione, inerenti il grave fenomeno di sfondellamento- già vistosamente in atto, che interessa la cornice sporgente della casa e la scala esterna- oltre ai necessari lavori di adeguamento degli impianti idrico ed elettrico, alle recenti normative, tenendo conto delle misure rilevabili dal progetto relativo alla Concessione Edilizia, fornito in copia dall'Ufficio Urbanistica; considerati i costi di natura tecnica, per autorizzazioni e finale rilascio di **Segnalazione Certificata di Agibilità**, si presuppone un costo dell'intervento edilizio, determinato, approssimativamente, in 300 €/mq, e, conseguentemente, di **€ 44.000**. Intendendosi inclusi, in tale importo, i lavori di risanamento delle strutture intelaiate della cornice sporgente del tetto a falde, la revisione degli impianti idrico ed elettrico, adeguandoli alle vigenti normative; e la tinteggiatura dei muri, oltre i costi tecnici, per la presentazione delle pratiche.

€ 44.000 : 116 mq = **400 €/mq**, in cifra tonda

Costo unitario, presunto, di ristrutturazione, compreso il trasporto in discarica del materiale di risulta e competenze tecniche.

Tali costi, ovviamente, necessiteranno di appropriata valutazione, previa ispezione tecnica, approfondita, dello stato degli impianti idrico ed elettrico e della puntuale verifica strutturale delle parti in latero-cemento, già sfondellate, necessarie di intervento di risanamento delle strutture intelaiate.

La circostanza sarà, pertanto, considerata opportunamente nel valore finale che si determinerà applicando la metodologia del Market Comparison Approach, detraendo tale costo dal prezzo unitario determinato, attraverso il confronto effettuato con gli immobili adottati come *comparable*.

Conseguentemente si avrà:

PREZZO MEDIO DETERMINATO COMPARABLE

$$(1.008 + 565,80)/2 = \mathbf{780 \text{ €/mq}}$$

$$\text{€/mq } (780 - 400) = \mathbf{380 \text{ €/mq}}$$

VALORE ATTUALE DELLA STRUTTURA EDILIZIA, DETRATTO IL COSTO PRESUPPOSTO PER LA NECESSARIA RISTRUTTURAZIONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO DI PERTINENZA

E' altresì opportuno, considerare un valore al terreno di pertinenza, discretamente tenuto, sul quale sono state realizzate opere di contenimento e recinzione, con muri a secco. Considerato lo stato del medesimo, si ritiene appropriato applicare un prezzo unitario di **10 €/mq**.

Il valore determinato in **10 €/mq** del terreno, in cui sono realizzate opere di muri a secco, sarà tenuto in considerazione nella stima della villetta, con terreno, oggetto della presente valutazione.

Pertanto, l'immobile nel suo complesso, sarà così stimato, adottando il metodo di stima diretto per confronto:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	116	100%	116
Aree scoperte	14	60%	8

Superficie commerciale totale **Mq** **124**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – COSTRUZIONE ABITATIVA	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – da ristrutturare	0,80
VETUSTÀ - Età da 20 a 60 anni e QUALITÀ DELLE RIFINITURE	0,80
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI

	Valore
Valore minimo OMI ville e villini (1° semestre 2024)	€ 460
Valore massimo OMI ville e villini (1° semestre 2024)	€ 680

Valore di mercato attribuibile, allo stato attuale, al mq **380 €/mq**

$$\text{€/mq } 380 \times 0,90 = \mathbf{340 \text{ €/mq}}$$

$$\text{Mq } 124 \times 340 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 42.000+}$$

$$\text{Terreno di pertinenza mq } 1.296 \times 10 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 13.000} \text{ in cifra tonda}$$

€ 55.000 (diconsi Euro cinquantacinquemila/00)

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La predetta valutazione, si confronta con il valore stimabile, attraverso la ricerca del reddito da capitalizzare.

a) Ricerca del Reddito normale da capitalizzare

La stima si articola in:

- Individuazione del **reddito capitalizzabile**;
- Individuazione del **saggio di capitalizzazione**;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Aggiunte e detrazioni;

Risoluzione della formula



Capitalizzazione: operazione finanziaria di conversione nell'equivalente valore capitale di un flusso di ricavi netti, effettivi o attesi, relativi ad un determinato periodo di tempo.



La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:



Economico:

un bene vale quanto rende



Finanziario:

Il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un di anni pari alla durata del bene

Se la durata presunta è infinita, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.



Formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_n / r = (R_l - S) / r$$

V_m = valore dell'immobile

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

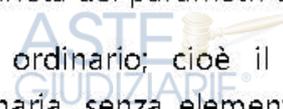


Il confronto si compie utilizzando un parametro complesso: **i redditi futuri che un bene può assicurare a chi lo possiede.**

Ciò viene eseguito nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.



Deve, cioè, considerare il reddito netto ordinario, cioè il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza elementi eccezionali che determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.



Nel caso che ci riguarda, esaminati- come per la stima effettuata con il metodo di stima diretto per confronto- i valori OMI, si apprende che sono definiti i valori locativi, in riferimento ad immobili ad uso abitativo, di



tipologia ville e villini, per l'abitato di Canicattini Bagni, oscillanti da 2,00 a 3,00 €/mq-mese.

Le caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio, sono la centralità rispetto al centro urbano; la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale; la qualificazione dell'ambiente esterno; presenza di verde; disponibilità di spazi pubblici o privati, destinati a parcheggio. **Il saggio di rendimento, del segmento abitativo, è del 3,5% e le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.**

Pertanto, esaminati i valori locativi per immobili i tipologia ville e villini, il valore locativo del medesimo, ridotto ragionevolmente per il suo attuale stato, può essere definito in 2,60 €/mq-mese.

Conseguentemente si avrà:

mq 124 x 2,60 €/mq-mese = 320 €/mese in cifra tonda

REDDITO ANNUO DA LOCAZIONE:

€ 320 x 12 mesi = 3.800 €/anno

ricavato lordo da locazione annua, in cifra tonda

Considerando, inoltre, che l'immobile comporti delle spese di gestione e manutenzione generale, che incidono per un 30% sul ricavato della locazione, applicando un tasso di capitalizzazione della rendita del 3,5%, si avrà:

spese annue: 30 % di € 3.800 = 1.140 €/anno in cifra tonda

€ 3.800 - 1.140 = € 2.660 ricavato annuo netto, da locazione

€ 2.660/ 0,035= **€ 76.000**

Valore finale VILLETTA CON TERRENO DI PERTINENZA

Poiché i valori ottenuti applicando i due diversi metodi di stima, non hanno condotto a scostamenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile, quale valore finale dell'immobile oggetto di stima, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei valori sopra calcolati.

Pertanto si avrà:

ASTE
GIUDIZIARIE

€ (55.000 +76.000): 2 =

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 65.000

in cifra tonda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA VILLETTA, CON TERRENO DI
PERTINENZA, A CANICATTINI BAGNI, CONTRADA GAROFALO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** visura catastale villetta, in c.da Garofalo, acquisita in data 06/01/2025
- **ALLEGATO 2** visura catastale terreno in c.da Garofalo, acquisita in data 07/02/2025;
- **ALLEGATO 3** planimetria catastale villetta c.da Garofalo;
- **ALLEGATO 4** ispezione ipotecaria, in riferimento all'immobile, censito nel N.C.E.U, al fgl 9, pla 417;
- **ALLEGATO 5** ispezione ipotecaria nota di trascrizione RP 57, RG 65, del 18/01/2025;
- **ALLEGATO 6** ispezione ipotecaria nota di trascrizione RP 15116, RG 10.282, del 18/01/2025;
- **ALLEGATO 7** pec richiesta accesso atti, Comune di Canicattini, del 20/01/2025;
- **ALLEGATO 8** C.e Sanatoria, rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni N. 466/1986 del 16/12/2009;
- **ALLEGATO 9** Parere di competenza Paesaggistica, Prot. N. 30755 del 31/12/2002 N. 3778, prodotto dal Comune di Canicattini, unitamente alla C.E. rilasciata;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **ALLEGATO 10** Attestazione di Prestazione Energetica, depositato al Catasto Energetico Regione Sicilia, in data 27/02/2025;
- **ALLEGATO 11** Comparabile 1, immobile in Canicattini Bagni, acquisito per la stima immobiliare;
- **ALLEGATO 12** Comparabile 2, immobile in Canicattini Bagni, acquisito per la stima immobiliare;
- **ALLEGATO 13** ricevute trasmissione pec relazione CTU da depositare, al creditore procedente ed al custode, del 05/04/2025;
- **ALLEGATO 14** ricevuta invio Raccomandata A/R relazione da depositare, in data 05/04/2025, al debitore esecutato, sig. [REDACTED];
- **Allegato 15** foto immobile oggetto di esecuzione, a Canicattini Bagni
- **Allegato 16** Verbale di sopralluogo, del 4/12/2024;

- Spese esenti sostenute ed onorario richiesto.

Siracusa 05/04/2025

CTU dott. Arch. Laura GIUFFRIDA

