

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 302/2020

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC. COOP.

/

[REDACTED]

-

...

Relazione

Premessa:

Il G.E. [REDACTED], con decreto del 31.03.2021, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, Via Sandro Pertini n. 22, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e in seguito, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Successivamente, previo avviso alle parti, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di stima, prendeva attenta visione delle caratteristiche e dello stato attuale degli immobili, eseguiva rilievi metrici e fotografici, riscontrava ogni elemento occorrente per poter procedere alle successive valutazioni (*allegato 1*).

Supportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, nonché sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi, dalla documentazione acquisita negli uffici competenti, condotte le ricerche sulla regolarità urbanistica, raccolte informazioni riguardo al valore commerciale dei beni in oggetto, il sottoscritto ha redatto la seguente:

RELAZIONE

Formazione dei lotti.

Si identificano i seguenti lotti di vendita:

- A)** Proprietà per 11/18 di Locale Commerciale in Noto (SR), in N.C.E.U. fog. 427, part. 3006, sub. 5;
- B)** Proprietà per 11/18 di Appartamento in Noto (SR), in N.C.E.U. fog. 427, part. 3006, subb. 12;
- C)** Proprietà per 11/18 di Appartamento in Noto (SR), in N.C.E.U. fog. 427, part. 3006, sub. 13;
- D)** Proprietà per 3/27 di Terreno in Noto (SR), in C.T. fog. 273, partt. 33, 118;

A.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in quota di proprietà di un locale commerciale al piano terreno di un edificio su tre livelli nel centro storico di Noto (SR), identificato come “negozi e botteghe” in Catasto Fabbricati del Comune di Noto (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 427, part. 3006, sub. 5, indirizzo Via Ducezio nn. 46-48 e Via Salvatore La Rosa n. 70, piano T, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 57 mq, Superficie Catastale 75 mq, Rendita 853,70 €.

Coordinate GIS: Lat. 36.890867 - Long. 15.067707

Il locale commerciale è attualmente accessibile da Via Salvatore La Rosa al n. 70; l'edificio di cui fa parte è confinante con particella 7077 a Nord, con Via Salvatore La Rosa a Est, con Via Ducezio a Sud, con particella 7083 a Ovest, salvo altri.

A.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste in un locale commerciale, attualmente destinato a tabacchi/edicola/rivendita giocattoli, al piano terreno di un edificio su tre livelli; l'edificio di cui fa parte si trova nel centro storico di Noto (SR), in angolo fra Via Ducezio e Via Salvatore La Rosa, a Sud e contiguo al Teatro comunale Tina di Lorenzo, (precedentemente noto come Teatro comunale Vittorio Emanuele III), principale teatro di Noto (1870). L'edificio, costruzione risalente ai primi anni del '900, è in muratura portante con solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio è in parte a falda con tetto in legno e coppi, in parte a terrazza.

Il locale commerciale risulta accatastato con categoria C/1, “negozi e botteghe”; accedendovi da Via Salvatore La Rosa al n. 70 sono presenti il locale di vendita (45,50 mq), il retrobottega (7,00 mq) e un vano ascensore che collega il locale con gli appartamenti di cui ai lotti B e C; l'altezza degli ambienti è di 4,45 m. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda, compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni (<50 cm.) e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili (<25 cm), con omogeneizzazione delle altre superfici,

poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 71,00 mq.

A.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo (25.02.2022), risultava nella disponibilità del proprietario [REDACTED], con attività commerciale condotta dal medesimo.

A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle ricerche cartografiche condotte, unitamente all'analisi delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto (*Allegato 3*), si rileva che l'edificio, nei primi due livelli in elevazione, è stato costruito antecedentemente al 1942, senza che apparentemente siano intervenuti successivi mutamenti volumetrici o in facciata, pertanto l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico.

L'ascensore presente nel locale, viceversa, è di realizzazione sicuramente successiva e in assenza di alcuna pratica autorizzativa presso l'ente competente; si rileva, al riguardo, che essendo l'ascensore collegato non con androne/pianerottolo comune ai piani primo e secondo ma direttamente all'interno dell'appartamento di cui al sub. 12 (lotto B), esso andrà abolito/dismesso in caso di aggiudicazione dei lotti ad acquirenti diversi, con opere da realizzarsi di chiusura che si stimano pari a 2.000 €; nell'eventualità di aggiudicazione dei lotti al medesimo acquirente, qualora fosse nell'interesse dello stesso il mantenimento dell'ascensore, sarà necessario provvedere a S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo è pari a 2.150 € (di cui 1.000 € per sanzione, 100,00 € (S.C.I.A.) e 50,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità. Si rileva, inoltre, che il locale è attualmente in comunicazione diretta con altra proprietà contigua, pertanto si dovrà provvedere alla chiusura del vano di passaggio, con spese stimate in 1.000,00 €.

La planimetria catastale non riporta la presenza dell'ascensore, essendo conforme per la restante parte del locale, pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto; i costi per la regolarizzazione catastale, qualora non si procedesse all'abolizione dell'ascensore, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 450,00 € (*allegato A4*).

Per le finalità di stima della presente relazione i costi di regolarizzazione urbanistica/catastale vengono definiti come media fra le spese per l'eventuale abolizione dell'ascensore (2.000,00 €) e quelle nel caso del mantenimento della stessa (2.600,00 €), oltre alle spese per la chiusura del vano porta di accesso ad altra proprietà contigua (1.000,00 €), e sono pertanto valutati in 3.300,00 €.

L'immobile è dotato di A.P.E. in Catasto Energetico della Regione Sicilia, la cui visura si allega.

A.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (*allegato 5*):

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2019
Registro Particolare 1830 Registro Generale 14938
Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO; Rep. 6129/5221 del 06/08/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in NOTO(SR)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2021
Registro Particolare 433 Registro Generale 494
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Rep. 2844/2020 del 26/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NOTO(SR)

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

A.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Noto – Semicentrale – C1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali (negozi), si riferiscono al 2° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 1.100,00 €/mq.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (1.100,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 14

IMMOBILE	Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)					
Proprietà	#####					
Destinazione	Commerciale	Foglio	427	Particella	3006	Sub. 5 Cat. C/1

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70

Cap: 96017

Comune: Noto

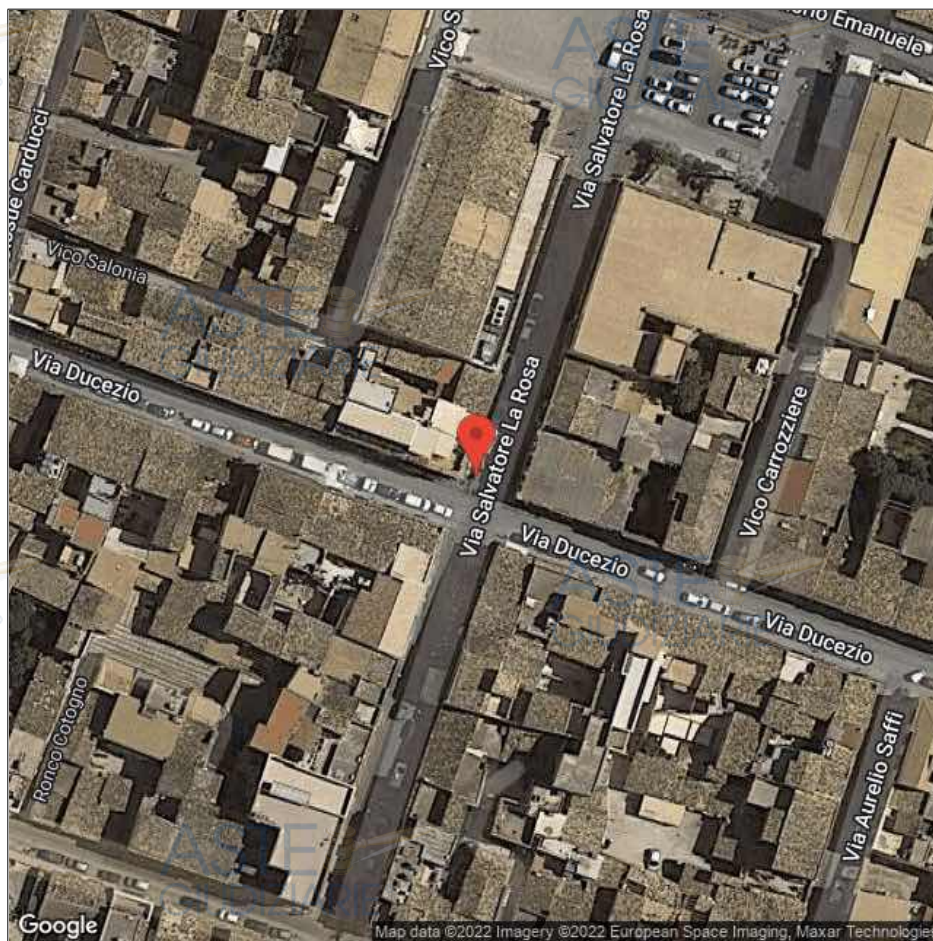
Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: T

Latitudine: 36.890867 - Longitudine:15.067707



STIMA DELL'IMMOBILE

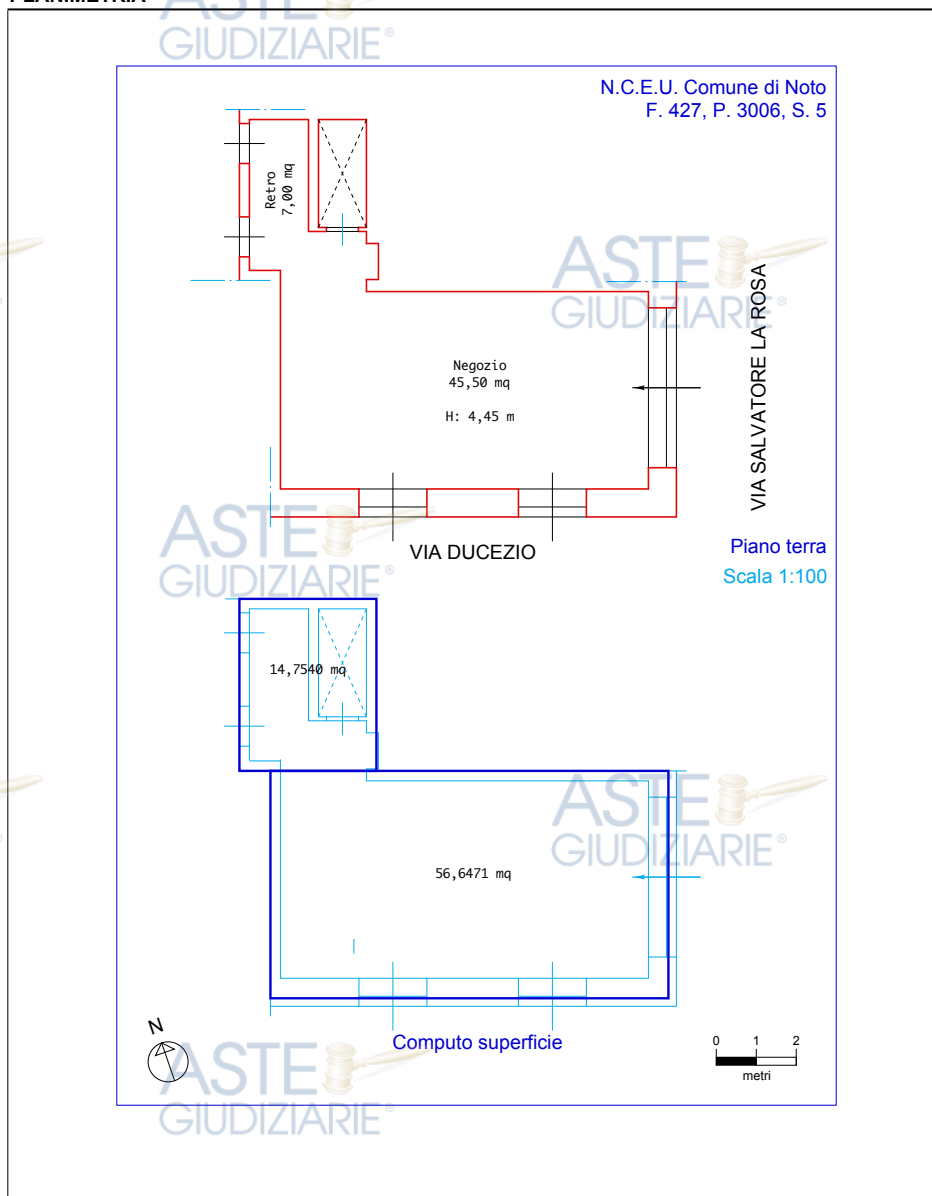
Rif. Immobile 14

IMMOBILE **Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **427** Particella **3006** Sub. **5** Cat. **C/1**

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 14

IMMOBILE	Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Commerciale	Foglio	427	Particella	3006	Sub.	5	Cat.	C/1

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Noto		

1							
Fabbricati	Sezione	Foglio	427	Particella	3006	Sub.	5

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/1	4	57 mq	75	€ 853,70

Indirizzo
VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 Piano T

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	75	€ 853,70

STIMA DELL'IMMOBILE

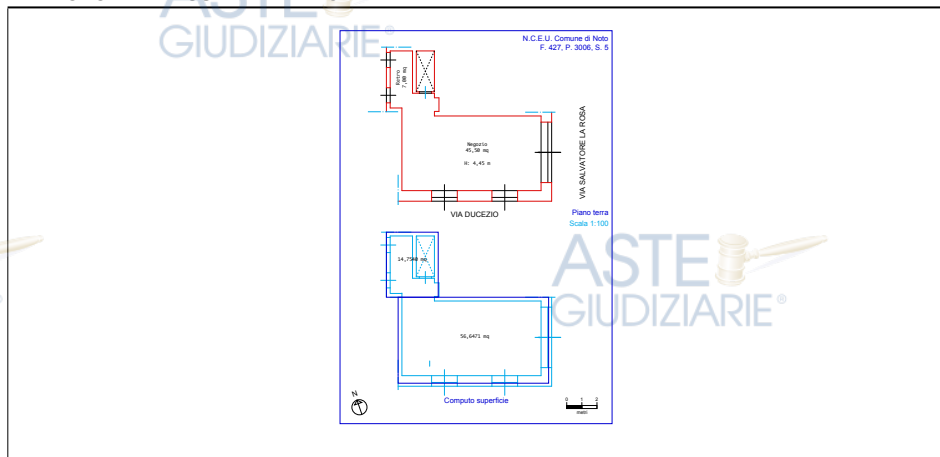
Rif. Immobile 14

IMMOBILE **Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Commerciale** Foglio **427** Particella **3006** Sub. **5** Cat. **C/1**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

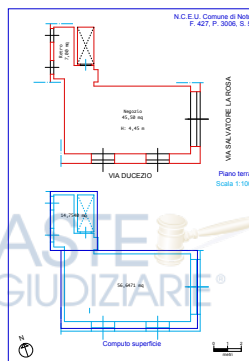
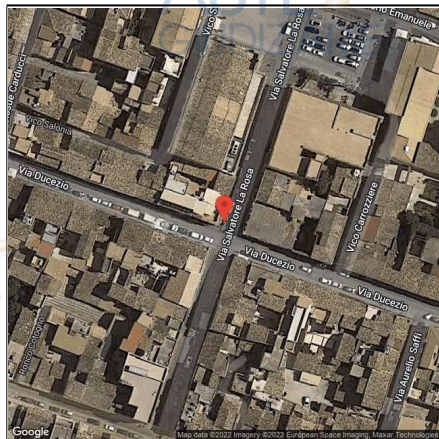
Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	71,40	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.
	Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	71,00

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 14

IMMOBILE	Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)					
Proprietà	#####					
Destinazione	Commerciale	Foglio	427	Particella	3006	Sub. 5 Cat. C/1

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Piano con ascensore	PCA		x	Prezzi marginali EUR
Piano senza ascensore	Terra: 1,00	PSA	1,000	x 0
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x 0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x 0
Affaccio	Su strada in centro storico: 1,10	AFF	1,100	x 7.810
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x 0
Balconi		BAL		x 0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x 0
Vetustà	52 anni dal 1970	VET	0,900	x -7.810
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x 0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x 0
Riscaldamento	Senza: 0,95	RIS	0,950	x -3.905
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000	x 0
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x 0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x 0
Parcheggio	Più difficile: 0,95	PAR	0,950	x -3.905
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x 0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x 0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x 0
Produttività	1,15	PROD	1,150	x 11.715
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo				1,027496
				2.147

Arch. Francesco Vinci

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 14

IMMOBILE	Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Commerciale	Foglio	427	Particella	3006	Sub.	5	Cat.	C/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di locazione mensile per mq - EUR x

Superficie commerciale lorda mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR
Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 14

IMMOBILE	Locale commerciale in VIA DUCEZIO n. 46 n. 48, VIA SALVATORE LA ROSA n. 70 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)					
Proprietà	#####					
Destinazione	Commerciale	Foglio	427	Particella	3006	Sub. 5 Cat. C/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR **1.100,00** x

Coefficiente correttivo **1,027496** =

Valore di mercato per mq - EUR **1.130,25** x

Superficie commerciale mq **71,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

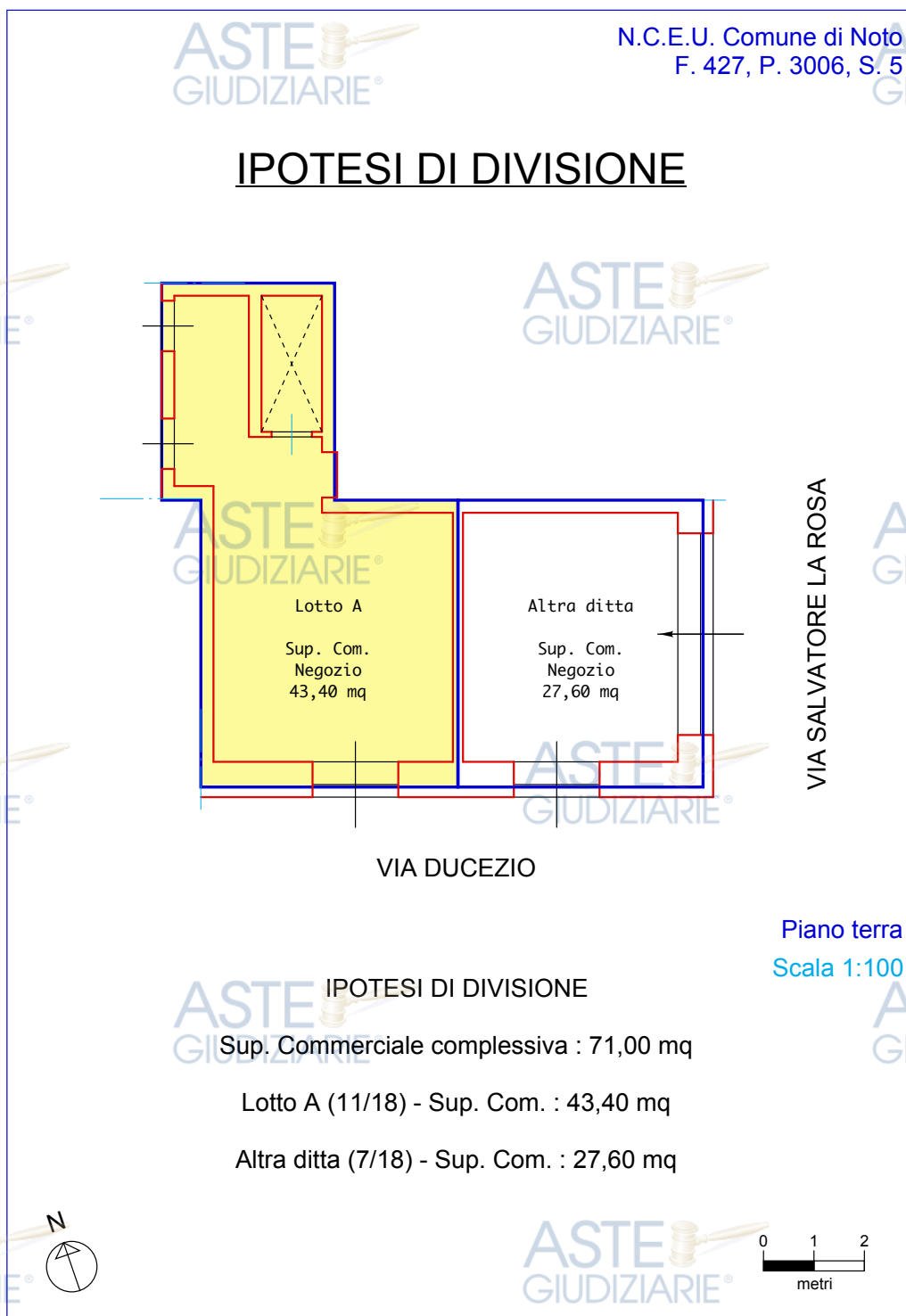
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **80.247**

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) dell'intero bene immobile di cui è quota parte il lotto A, detraendo al valore base di 80.247,00 € le spese per 3.300,00 €: **77.000,00 €** (settantasettemila/00 Euro).

Ritenendosi la quota comodamente divisibile, si riporta schema con ipotesi di frazionamento del lotto A (Sup. Com. 43,40 mq).



B.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto B consiste in quota non divisibile di proprietà di un appartamento ai piani primo e secondo di un edificio su tre livelli nel centro storico di Noto (SR), identificato come “Abitazioni di tipo economico” in Catasto Fabbricati del Comune di Noto (*allegato B2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 427, part. 3006, sub. 12, indirizzo Via Ducezio n. 44, piani 1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 182 mq (totale escluse aree scoperte 173 mq), Rendita 379,60 €.

Coordinate GIS: Lat. 36.8909079 - Long. 15.0675638

L'appartamento è accessibile da Via Ducezio al n. 44; l'edificio di cui fa parte è confinante con particella 7077 a Nord, con Via Salvatore La Rosa a Est, con Via Ducezio a Sud, con particella 7083 a Ovest, salvo altri.

B.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste in un appartamento ai piani primo e secondo di un edificio su tre livelli; l'edificio di cui fa parte si trova nel centro storico di Noto (SR), in angolo fra Via Ducezio e Via Salvatore La Rosa, a Sud e contiguo al Teatro comunale Tina di Lorenzo, (precedentemente noto come Teatro comunale Vittorio Emanuele III), principale teatro di Noto (1870). L'edificio, costruzione risalente ai primi anni del '900, è in muratura portante con solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio è in parte a falda con tetto in legno e coppi, in parte a terrazza.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/3, “Abitazioni di tipo economico”; accedendovi da Via Ducezio al n. 44 sono presenti: al piano primo, ingresso (11,70 mq), disimpegno (6,30 mq), un vano ascensore che collega l'appartamento con il locale commerciale di cui al lotto A e col piano superiore, tinello (19,00 mq), soggiorno (27,00 mq), camera da letto (16,65 mq); l'altezza degli ambienti è di 3,15 m; sono presenti due balconi poco aggettanti (75 cm) su Via Ducezio (8,80 mq) e Via S. La Rosa (6,40 mq); al piano secondo, accessibile solo con ascensore, camera da letto (14,15 mq, h: 3,15 m), cucina (15,65 mq, h: 2,70 m), lavanderia/antibagno (4,85 mq), bagno (3,15 mq), locale di

sgombero (17,10 mq, h.m.: 1,55 m), ripostiglio (2,20 mq) e ampio terrazzo (21,78 mq). La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda, compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni (<50 cm.) e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili (<25 cm), con omogeneizzazione delle altre superfici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 182,00 mq.

B.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo (25.02.2022), risultava nella disponibilità di Contino Giovanna, titolare di quota di diritto di abitazione.

B.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle ricerche cartografiche condotte, unitamente all'analisi delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto (*Allegato 3*), si rileva che l'edificio, nei primi due livelli in elevazione, è stato costruito antecedentemente al 1942, senza che apparentemente nei piani suddetti siano intervenuti successivi mutamenti volumetrici o in facciata; il piano secondo, viceversa, risulta realizzato in epoca successiva in assenza di autorizzazione/concessione da parte degli enti preposti; l'immobile è dichiarato in atto di provenienza "ante 1967", e non è presente un piano secondo nelle planimetrie catastali storiche (datate 1980) che si producono in allegato.

L'edificio ricade in Zona A del comune di Noto, pertanto non ha rilevanza la presunta datazione "ante 1967" trattandosi di centro storico; per la zona A l'art.13 delle N.T.A. del PRG vigente (approvato con D.A. n.334/DRU dell'11.05.1993 con modifiche approvate con D.A. n.634 del 22.11.2001), il comma 3 impone la densità fondiaria in alcun caso eccedente i 5,00 mc/mq; detta densità è ampiamente utilizzata dai

primi due livelli, per cui non è possibile sanare il secondo piano (terzo livello) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e si dovrà provvedere alla demolizione ai sensi dell'art. 34 comma 1 (ivi); si rileva che non è applicabile il comma 2 dell'art. 34 ("Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"): atteso che il pagamento della sanzione pari al doppio non porta al rilascio di un Permesso di costruire in sanatoria (come avviene per l'Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01, orientamento ribadito dal Consiglio di Stato con le sentenze sez. VI, 9 n. 1912/2013, n. 352/2016), essa non è in ogni caso ammessa nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico (Suprema Corte di Cassazione con Sentenza n. 3579 del 28 gennaio 2021) come quella in cui ricade l'edificio di cui trattasi (vincolo paesaggistico 1497, Centro abitato di Noto n. 33 del 29/3/1965, D.P.R. n. 2517 del 3/5/1967).

Riguardo al piano primo, si rileva che essendo l'ascensore collegato non con androne/pianerottolo comune al piano terreno ma direttamente all'interno del locale commerciale di cui al sub. 5 (lotto A), esso andrà abolito/dismesso in caso di aggiudicazione dei lotti ad acquirenti diversi, con opere da realizzarsi di chiusura che si stimano pari a 2.000 €; nell'eventualità di aggiudicazione dei lotti al medesimo acquirente, qualora fosse nell'interesse dello stesso il mantenimento dell'ascensore, sarà necessario provvedere a S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo è pari a 2.150 € (di cui 1.000 € per sanzione, 100,00 € (S.C.I.A.) e 50,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità. Si rileva, inoltre, che l'appartamento è attualmente in comunicazione diretta con l'appartamento di cui al lotto C, pertanto si dovrà provvedere alla chiusura del vano di passaggio, con spese stimate in 1.000,00 €.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Per le finalità di stima della presente relazione i costi di regolarizzazione urbanistica/catastale relativamente al piano primo vengono definiti come media fra le spese per l'eventuale abolizione dell'ascensore (2.000,00 €) e quelle nel caso del mantenimento della stessa (2.150,00 €), oltre alle spese per la separazione dei due appartamenti (1.000,00 €), e sono pertanto valutati in 3.075,00 €.

L'immobile è dotato di A.P.E. in Catasto Energetico della Regione Sicilia, la cui visura si allega.

B.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: Diritto di Abitazione per 9/18 a [REDACTED] (*allegato B2*).

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (allegato 5):

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2019

Registro Particolare 1830 Registro Generale 14938

Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO; Rep. 6129/5221 del 06/08/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in NOTO(SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2021

Registro Particolare 433 Registro Generale 494

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Rep. 2844/2020 del 26/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NOTO(SR)

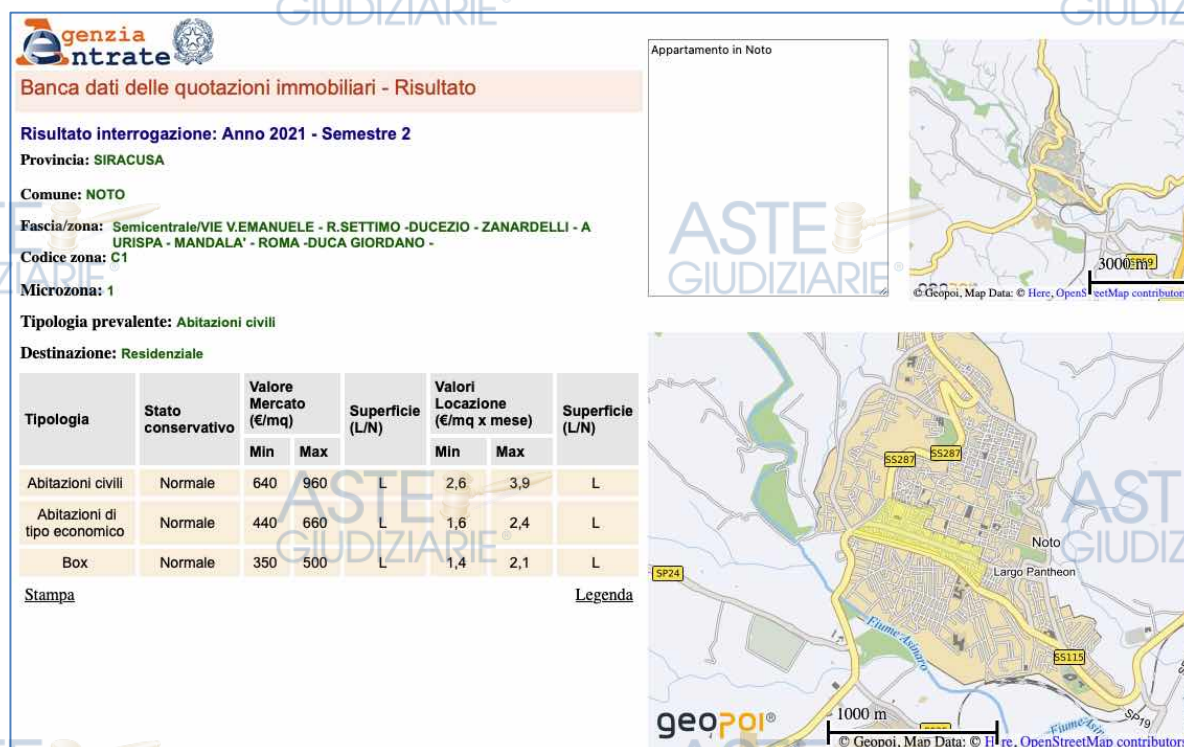
c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

B.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Noto – Semicentrale – C1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 900,00 €/mq.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (900,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA DUCEZIO n. 44

Cap: 96017

Comune: Noto

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: 1-2

Latitudine: 36.8909079 - Longitudine: 15.0675638



STIMA DELL'IMMOBILE

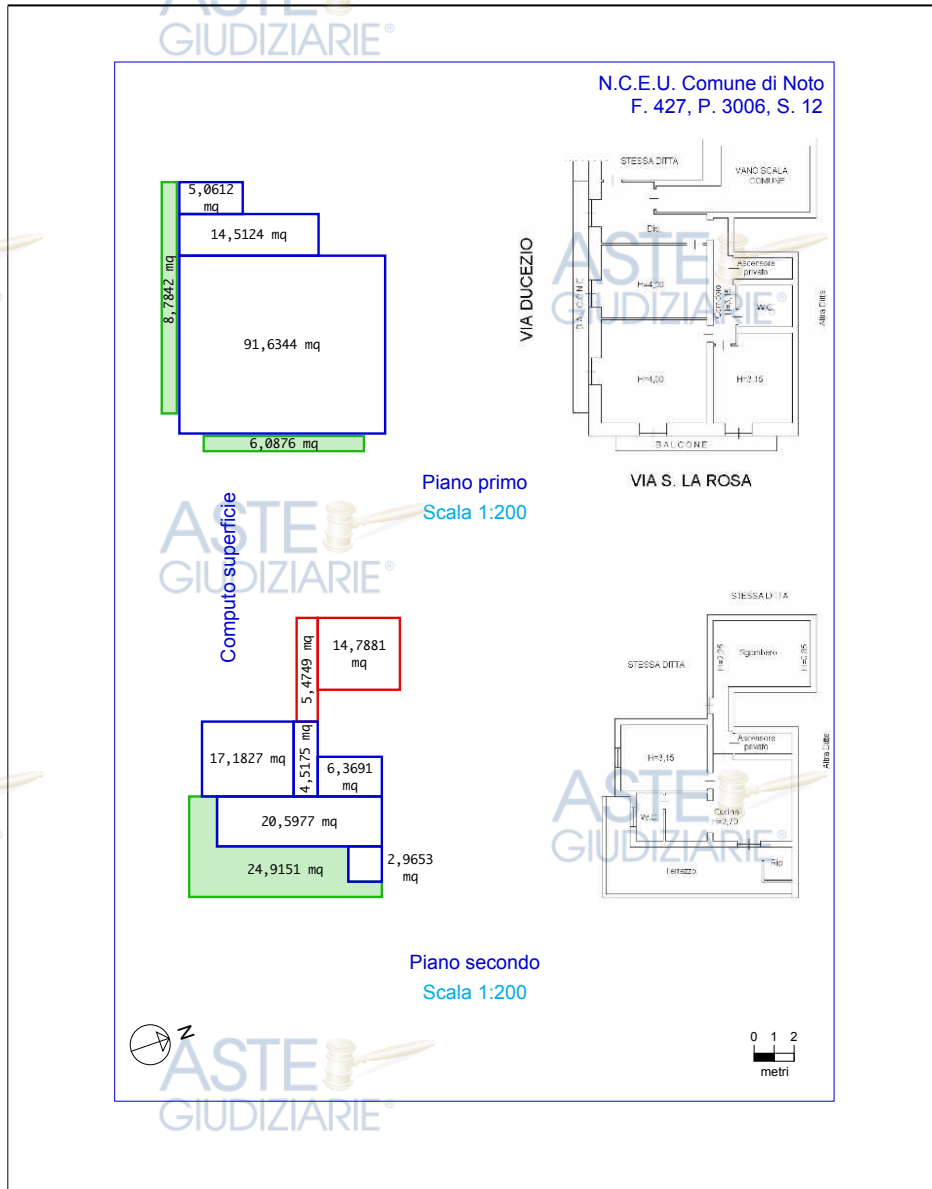
Rif.Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Noto		

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	427	Particella	3006	Sub.	12
------------	---------	--------	-----	------------	------	------	----

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/3	3	7 vani	182	€ 379,60

Indirizzo
VIA DUCEZIO n. 44 piano 1-2

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
182	€ 379,60

STIMA DELL'IMMOBILE

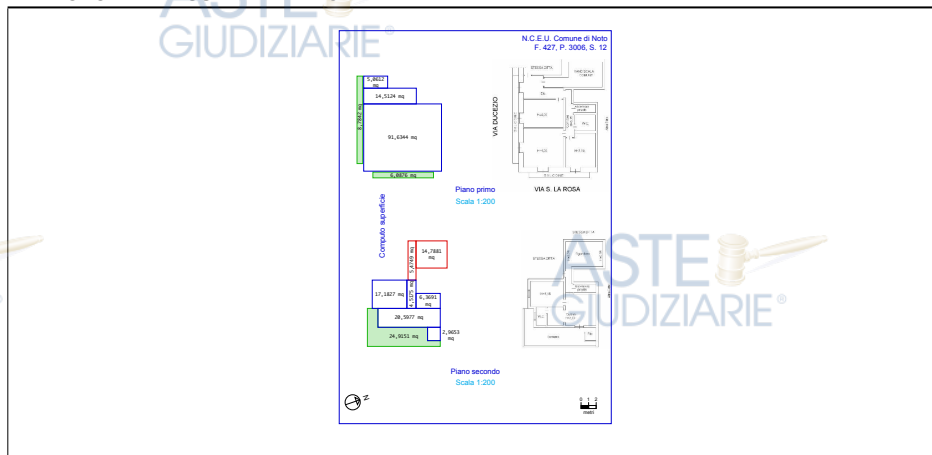
Rif.Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	162,80	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.
Superficie al 50%	20,25	Cantine e soffitte comunicanti.
Superficie al 30%	25,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.
Superficie al 10%	14,80	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq		182,00

STIMA DELL'IMMOBILE

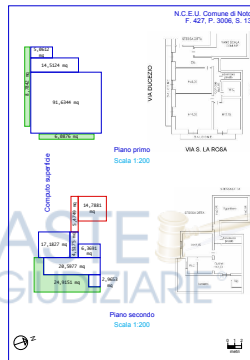
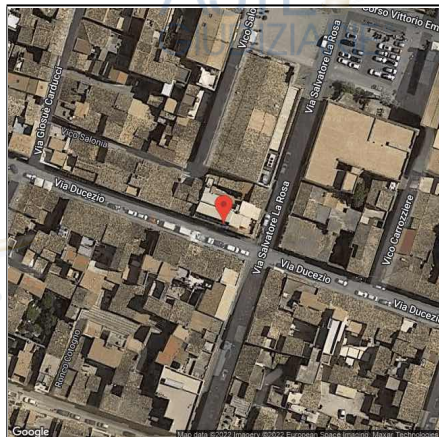
Rif.Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Piano con ascensore	Primo e secondo: 1,00	PCA	1,000	x	0
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada in centro storico: 1,10	AFF	1,100	x	16.380
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	8.190
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	16.380
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	32 anni dal 1990 (r.)	VET	0,900	x	-16.380
Finitura	Buona: 1,05	FIN	1,050	x	8.190
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	8.190
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000	x	0
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,95	PAR	0,950	x	-8.190
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo					1,197621
					32.370

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR 3,80 x

Coefficiente correttivo 1,197621 =

Valore di locazione mensile per mq - EUR 4,55 x

Superficie commerciale lorda mq 182,00 =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AD APRILE 2022**

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR 828

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR 9.936

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 15

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 12 Cat. A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR 900,00 x

Coefficiente correttivo 1,197621 =

Valore di mercato per mq - EUR 1.077,86 x

Superficie commerciale mq 182,00 =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR 196.170

Oscillazione - EUR ± 0

Stima base:									196.170,00 €
Costi di demolizione									
	<i>Lun. m.</i>	<i>Larg. m.</i>	<i>Alt. M</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Vol. mc</i>	<i>Peso ton.</i>	<i>Prezzo un.</i>	<i>Costo</i>	
Ponteggio montaggio, smontaggio	25,60		15,00	384,00			9,70 €/mq	3.724,80 €	
Demolizione di fabbricato v.p.p.			4,00	80,90	323,60		15,35 €/mc	4.967,26 €	
Oneri di discarica					323,60	194,16	7,00 €/T	1.359,12 €	
Costi di rimessa in pristino copertura									
	<i>Lun. m.</i>	<i>Larg. m.</i>	<i>Alt. M</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Vol. mc</i>	<i>Peso ton.</i>	<i>Prezzo un.</i>	<i>Costo</i>	
Demolizione di pavimenti				105,50			10,98 €/mq	1.158,39 €	
Impermeabilizzazione				105,50			11,94 €/mq	1.259,67 €	
Massetto isolante e pendenze			0,05	105,50	5,28		278,41 €/mc	1.468,61 €	
Pavimentazione				105,50			48,56 €/mq	5.123,08 €	
							Tot. Op.	19.060,93 €	
Competenze tecniche							10,00%	1.906,09 €	
							Subtot.	20.967,03 €	
I.V.A.							22,00%	4.612,75 €	
							Tot.	25.579,77 €	25.579,77 €
Altri costi per regolarizzazione									3.075,00 €
STIMA AL NETTO DEI COSTI									167.515,23 €

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) dell'intero bene immobile di cui è quota parte il lotto B, detraendo al valore base di 196.170,00 € spese/costi per 25.579,77 € e 3.075,00 €:

PREZZO: 167.500,00 € (centosessantasettimilacinquecento/00 Euro).

C.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto C consiste in quota non divisibile di proprietà di un appartamento ai piani primo e secondo di un edificio su tre livelli nel centro storico di Noto (SR), identificato come “Abitazioni di tipo economico” in Catasto Fabbricati del Comune di Noto (*allegato C2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 427, part. 3006, sub. 13, indirizzo Via Ducezio n. 44, piani 1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 175 mq (totale escluse aree scoperte 160 mq), Rendita 298,25 €.

Coordinate GIS: Lat. 36.8909079 - Long. 15.0675638

L'appartamento è accessibile da Via Ducezio al n. 44; l'edificio di cui fa parte è confinante con particella 7077 a Nord, con Via Salvatore La Rosa a Est, con Via Ducezio a Sud, con particella 7083 a Ovest, salvo altri.

C.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste in un appartamento ai piani primo e secondo di un edificio su tre livelli; l'edificio di cui fa parte si trova nel centro storico di Noto (SR), in angolo fra Via Ducezio e Via Salvatore La Rosa, a Sud e contiguo al Teatro comunale Tina di Lorenzo, (precedentemente noto come Teatro comunale Vittorio Emanuele III), principale teatro di Noto (1870). L'edificio, costruzione risalente ai primi anni del '900, è in muratura portante con solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio è in parte a falda con tetto in legno e coppi, in parte a terrazza.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/3, “Abitazioni di tipo economico”; accedendovi da Via Ducezio al n. 44 sono presenti: al piano primo, Salone (41,20 mq, h: 4,00 m) con soppalco (11,65 mq) accessibile con scala a chiocciola, disimpegno (13,35 mq) e scala per l'accesso al secondo piano, camera da letto (15,00 mq, h: 3,45) con cabina armadio (5,50 mq), bagno (6,95 mq); è presente un balcone poco aggettante (75 cm) su Via Ducezio (6,25 mq); al piano secondo, cucina (26,20 mq, h: 3,10 m), disimpegno (4,50 mq), bagno (9,75 mq), ampia veranda esterna (43,70 mq coperta, 17,90 mq scoperta). La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda

(SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda, compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni (<50 cm.) e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili (<25 cm), con omogeneizzazione delle altre superfici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 175,00 mq.

C.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo (25.02.2022), risultava nella disponibilità del comproprietario [REDACTED].

C.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle ricerche cartografiche condotte, unitamente all'analisi delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto (*Allegato 3*), si rileva che l'edificio, nei primi due livelli in elevazione, è stato costruito antecedentemente al 1942, senza che apparentemente nei piani suddetti siano intervenuti successivi mutamenti volumetrici o in facciata; il piano secondo, viceversa, risulta realizzato in epoca successiva in assenza di autorizzazione/concessione da parte degli enti preposti; l'immobile è dichiarato in atto di provenienza "ante 1967", e non è presente un piano secondo nelle planimetrie catastali storiche (datate 1980) che si producono in allegato.

L'edificio ricade in Zona A del comune di Noto, pertanto non ha rilevanza la presunta datazione "ante 1967" trattandosi di centro storico; per la zona A l'art.13 delle N.T.A. del PRG vigente (approvato con D.A. n.334/DRU dell'11.05.1993 con modifiche approvate con D.A. n.634 del 22.11.2001), il comma 3 impone la densità fondiaria in alcun caso eccedente i 5,00 mc/mq; detta densità è ampiamente utilizzata dai primi due livelli, per cui non è possibile sanare il secondo piano (terzo livello) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e si dovrà provvedere alla demolizione ai sensi dell'art. 34 comma 1 (ivi); si rileva che non è applicabile il comma 2 dell'art. 34 ("Quando la demolizione

non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"): atteso che il pagamento della sanzione pari al doppio non porta al rilascio di un Permesso di costruire in sanatoria (come avviene per l'Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01, orientamento ribadito dal Consiglio di Stato con le sentenze sez. VI, 9 n. 1912/2013, n. 352/2016), essa non è in ogni caso ammessa nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico (Suprema Corte di Cassazione con Sentenza n. 3579 del 28 gennaio 2021) come quella in cui ricade l'edificio di cui trattasi (vincolo paesaggistico 1497, Centro abitato di Noto n. 33 del 29/3/1965, D.P.R. n. 2517 del 3/5/1967).

Riguardo al piano primo, si rileva che l'immobile è al momento accessibile, dalla scala comune, attraverso ingresso/disimpegno appartenente all'appartamento di cui al sub. 12 (lotto B), nonché dall'ascensore collegato non con androne/pianerottolo comune al piano terreno ma direttamente all'interno del locale commerciale di cui al sub. 5 (lotto A), con sbocco al piano primo all'interno dell'appartamento di cui al sub. 12 (lotto B); pertanto, in caso di aggiudicazione dei lotti ad acquirenti diversi, andranno realizzati un accesso indipendente dal pianerottolo del vano scala comune e la chiusura del vano porta fra i due appartamenti, opere i cui costi si stimano pari a 2.000 €. Si rilevano difformità fra la planimetria catastale storica e quella attuale e, in ogni caso, opere interne di recente esecuzione (soppalco) in assenza di autorizzazione, per le quali sarà necessario provvedere a S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo è pari a 2.150 € (di cui 1.000 € per sanzione, 100,00 € (S.C.I.A.) e 50,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Per le finalità di stima della presente relazione i costi di regolarizzazione urbanistica/catastale relativamente al piano primo vengono definiti come 50% delle spese per le eventuali opere suddette per la separazione dei due appartamenti (1.000,00 €) oltre i costi per la S.C.I.A. in sanatoria (2.150,00 €), e sono pertanto valutati in 3.150,00 €.

L'immobile è dotato di A.P.E. in Catasto Energetico della Regione Sicilia, la cui visura si allega.

C.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (allegato 5):

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2019
Registro Particolare 1830 Registro Generale 14938
Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO; Rep. 6129/5221 del 06/08/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in NOTO(SR)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2021
Registro Particolare 433 Registro Generale 494
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Rep. 2844/2020 del 26/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NOTO(SR)

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

C.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la

valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Noto – Semicentrale – C1"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 900,00 €/mq.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (900,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 16

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 13 Cat. A/3

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA DUCEZIO n. 44

Cap: 96017

Comune: Noto

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: 1-2

Latitudine: 36.8909079 - Longitudine: 15.0675638

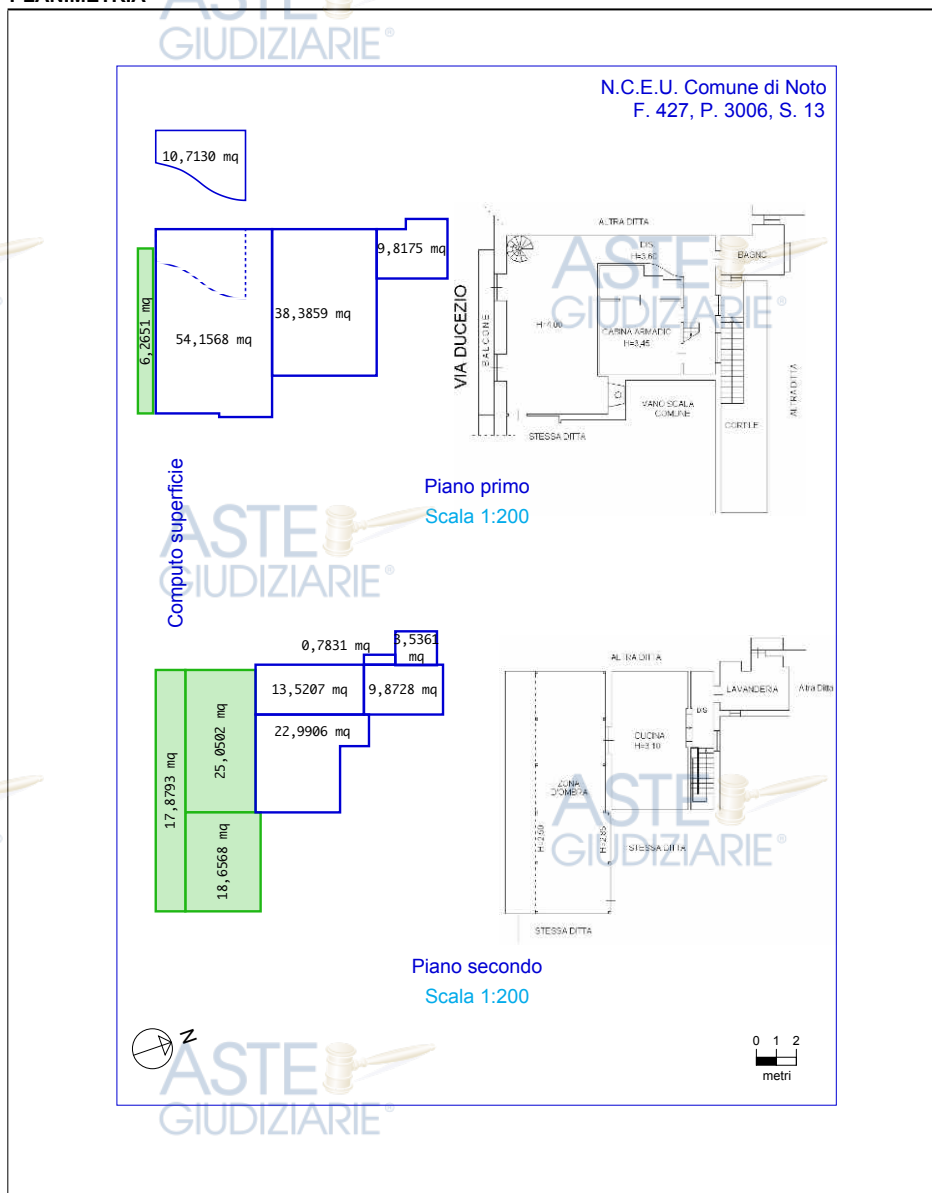


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 16

IMMOBILE	Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	427	Particella	3006	Sub.	13	Cat.	A/3

PLANIMETRIA



ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
francescovinci@icloud.com

2

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 16

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 13 Cat. A/3

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Noto		

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	427	Particella	3006	Sub.	13
------------	---------	--------	-----	------------	------	------	----

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/3	3	5,5 vani	175	€ 298,25

Indirizzo
VIA DUCEZIO n. 44 piano 1-2

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
175	€ 298,25

STIMA DELL'IMMOBILE

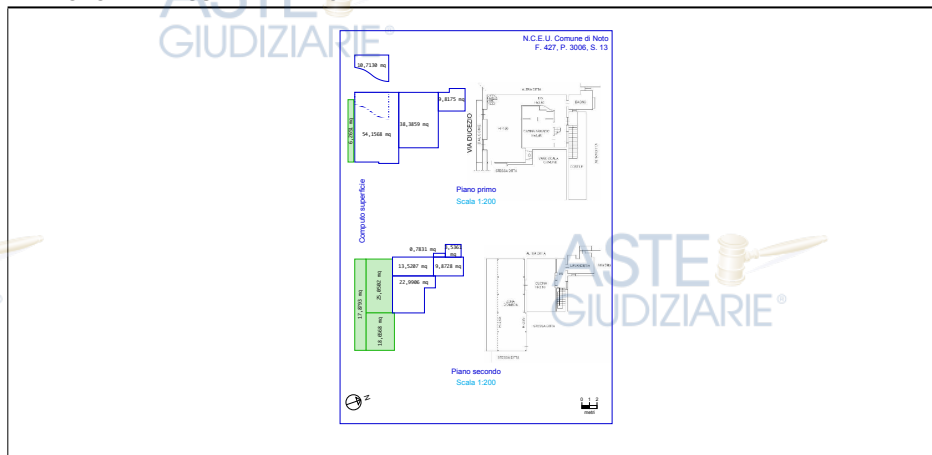
Rif.Immobile 16

IMMOBILE **Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **427** Particella **3006** Sub. **13** Cat. **A/3**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	163,60	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.
Superficie al 30%	25,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.
Superficie al 10%	42,85	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq		175,00

STIMA DELL'IMMOBILE

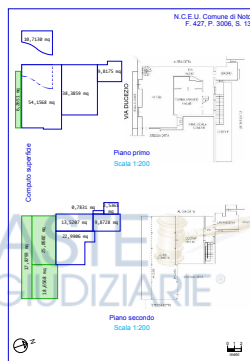
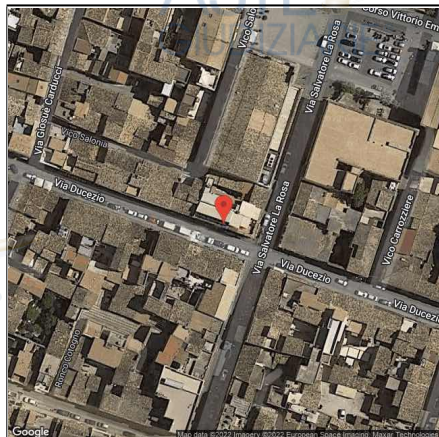
Rif.Immobile 16

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 13 Cat. A/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Piano con ascensore		PCA		x		Prezzi marginali EUR
Piano senza ascensore	Primo e secondo: 1,00	PSA	1,000	x	0	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0	
Affaccio	Su strada in centro storico: 1,10	AFF	1,100	x	15.750	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	7.875	
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	15.750	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0	
Vetustà	32 anni dal 1990 (r.)	VET	0,900	x	-15.750	
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x	15.750	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	7.875	
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	EFF	1,000	x	0	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Più difficile: 0,95	PAR	0,950	x	-7.875	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0	
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
Coefficiente correttivo					1,254651	40.108

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 16

IMMOBILE Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 427 Particella 3006 Sub. 13 Cat. A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR 3,80 x

Coefficiente correttivo 1,254651 =

Valore di locazione mensile per mq - EUR 4,77 x

Superficie commerciale lorda mq 175,00 =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR 834

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR 10.008

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 16

IMMOBILE **Appartamento in VIA DUCEZIO n. 44 - 96017 Noto - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1-2)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **427** Particella **3006** Sub. **13** Cat. **A/3**

Valuta: EUR

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR **900,00** x

Coefficiente correttivo **1,254651** =

Valore di mercato per mq - EUR **1.129,19** x

Superficie commerciale mq **175,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **197.608**

Oscillazione - EUR **± 0**

Stima base:									197.608,00 €
Costi di demolizione									
	<i>Lun. m.</i>	<i>Larg. m.</i>	<i>Alt. M</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Vol. mc</i>	<i>Peso ton.</i>	<i>Prezzo un.</i>	<i>Costo</i>	
Ponteggio montaggio, smontaggio	9,50		15,00	142,50			9,70 €/mq	1.382,25 €	
Demolizione di fabbricato v.p.p.			4,00	97,60	390,40		15,35 €/mc	5.992,64 €	
Oneri di discarica					390,40	234,24	7,00 €/T	1.639,68 €	
Costi di rimessa in pristino copertura									
	<i>Lun. m.</i>	<i>Larg. m.</i>	<i>Alt. M</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Vol. mc</i>	<i>Peso ton.</i>	<i>Prezzo un.</i>	<i>Costo</i>	
Demolizione di pavimenti				116,00			10,98 €/mq	1.273,68 €	
Impermeabilizzazione				116,00			11,94 €/mq	1.385,04 €	
Massetto isolante e pendenze			0,05	116,00	5,80		278,41 €/mc	1.614,78 €	
Pavimentazione				116,00			48,56 €/mq	5.632,96 €	
							Tot. Op.	18.921,03 €	
Competenze tecniche							10,00%	1.892,10 €	
							Subtot.	20.813,13 €	
I.V.A.							22,00%	4.578,89 €	
							Tot.	25.392,02 €	25.392,02 €
Altri costi per regolarizzazione									3.150,00 €
STIMA AL NETTO DEI COSTI									169.065,98 €

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) dell'intero bene immobile di cui è quota parte il lotto C, detraendo al valore base di 197.608,00 € spese/costi per 25.392,02 € e 3.150,00 €:

PREZZO: 169.000,00 € (centosessantanovemila/00 Euro).

D.1 – Identificazione dei beni immobili:

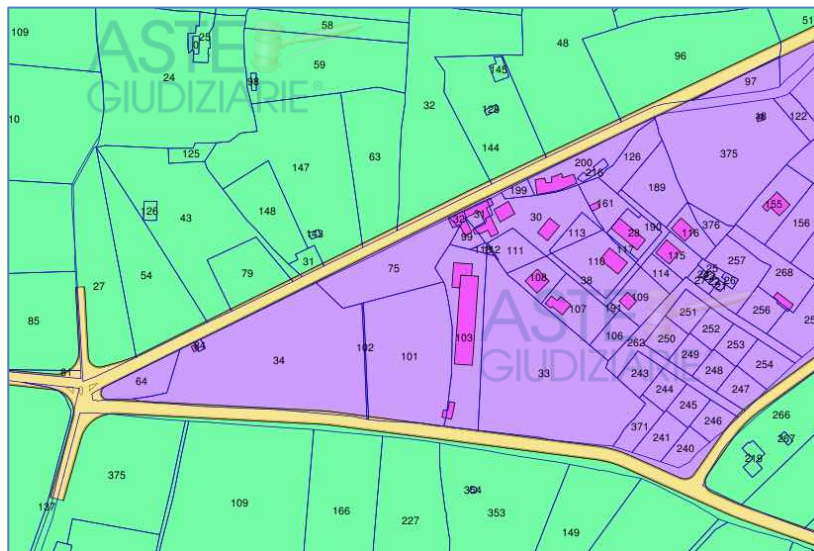
Il lotto D consiste in quota per 3/27 di proprietà di un terreno in Noto (SR), identificato in Catasto Terreni del Comune di Noto, Provincia di Siracusa (*allegato D2*), come “Mandorleto”, Classe 2, al foglio n. 273, part. 33, Superficie 14.095 mq, Reddito Dominicale 120,11 €, Agrario 58,24 €, Partita 51760; inoltre al foglio n. 273, part. 118, Superficie 94 mq, Reddito Dominicale 0,80 €, Agrario 0,39 €, Partita 20716.

Coordinate GIS: Lat. 36.876163 - Long. 15.056500

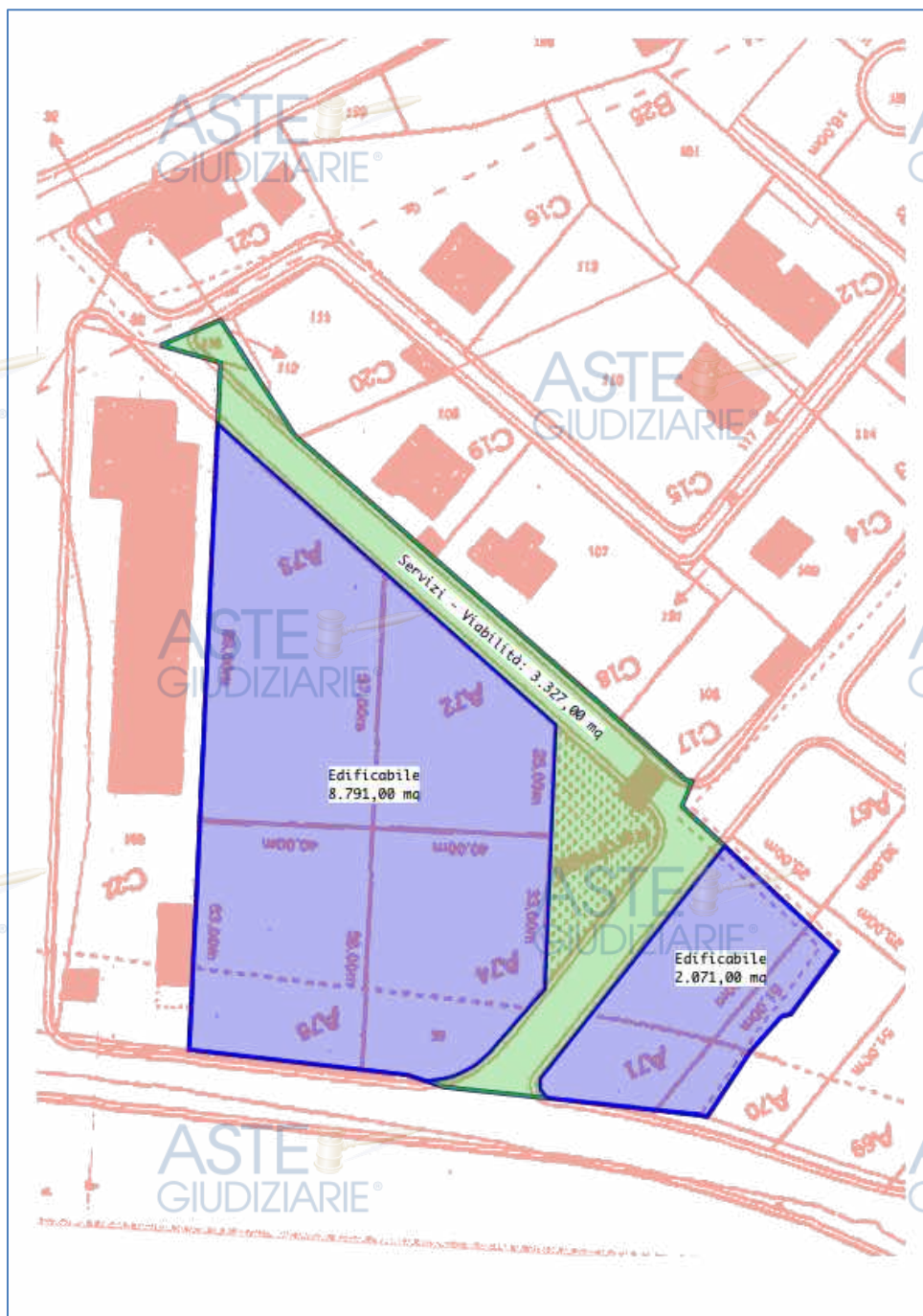
Il terreno, accessibile da S.P. 108 e da S.S. 115, è confinante con particelle 99, 30 a Nord, con particelle 112, 111, 108, 107, 106, 262, 243, 371 a Nord-Est, con particella 371 a Sud-Est, con S.P. 108 a Sud, con particella 103 a Ovest, salvo altri.

D.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il terreno, attualmente utilizzato a mandorleto, di superficie complessiva pari a 14.189,00 mq, è distante circa 1,5 km in direzione Sud-Ovest dal centro abitato di Noto. Esso ricade in Zona D1, “Aree destinate all’insediamento di piccole industrie e laboratori artigianali”, art. 28 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con D.A. n.334/D.R.U. dell’11/05/1993 con modifiche approvate con D.A. n.634 del 22/11/2001, sottozona D1/3, per la quale è stato approvato il P.R. Particolareggiato con l’individuazione dei lotti edificabili, viabilità e servizi e relative norme di attuazione (*Allegato D3*).



Le particelle 33 e 118 ricadono su lotti edificabili per complessivi 10.862,00 mq, su viabilità/servizi per 3.327,00 mq.



Ai fini della stima, si propone quota proporzionale per 3/27 della superficie complessiva edificabile individuandola come frazione del lotto A73, così come definito dal suddetto P.R.P., con contigua quota parte di area per viabilità/servizi.

Viabilità e Servizi 3/27 : 369,00 mq

Lotto edificabile 3/27 : 1206,00 mq

Edificio realizzabile:
 Sup: 240,00 mq (<329,28 mq)
 H: 6,00 m f.t. (<8,00 m)
 Vol.: 1.440,00 mc (<1.447,20 mc)

I parametri urbanistici consentono, nell'ipotesi proposta, la realizzazione di un edificio a destinazione artigianale/industriale con superficie coperta di 240,00 mq, 6,00 m di altezza, per un volume di 1.440 mc..

	Sup. lotto	Sup. cop. Max.	Vol. max
A73	2.930,00 mq	800,00 mq	3.516,00 mc
Frazionamento	1.206,00 mq	329,28 mq	1.447,20 mc
	Sup. cop.	Altezza	Vol.
Edificio realizzabile	240,00 mq	6,00 m	1.440,00 mc

D.3 – Stato di possesso:

Il terreno, alla data del sopralluogo (25.02.2022), risultava nella disponibilità dei proprietari.

D.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Non risultano abusi edilizi sul terreno di cui trattasi. La mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi.

D.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (allegato 5):

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2019

Registro Particolare 1830 Registro Generale 14938

Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO; Rep. 6129/5221 del 06/08/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in NOTO(SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2021

Registro Particolare 433 Registro Generale 494

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Rep. 2844/2020 del 26/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NOTO(SR)

D.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima del valore della quota di terreno che è stato adottato, in assenza di sufficienti dati utili a determinare il valore attraverso il confronto con altri beni simili (“Market Comparison Approach”), trattandosi di terreno edificabile, è quello del “più probabile valore di trasformazione” in via analitica, dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontato all'attualità.

$$V_{tr} = (V_{pm} - K_{tr}) / q^n$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costi di trasformazione comprensivo

qⁿ = fattore di attualizzazione

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni. La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Noto – Extraurbana – R1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni artigianali, si riferiscono al 2° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore di 430,00 €/mq.



Il costo medio per le nuove costruzioni di tipo artigianale e/o industriale viene assunto, a seguito d'indagine di mercato fra le imprese operanti nel territorio, con valore pari 250,00 €/mq; i costi di costruzione vengono determinati come contributo di costruzione (oneri urbanistici), spese tecniche, interessi passivi (oneri finanziari), profitto del promotore/impresa. Il Valore di Trasformazione viene attualizzato ipotizzando un periodo di costruzione/vendita del bene di 5 anni.

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE			
Superficie commerciale lorda			
Voci		Incidenza	Valore
Ricavi			
Vmp	Valore di mercato dopo la trasformazione		430,00 €/mq
Totale ricavi			430,00 €/mq
Costi			
Kc	Costo di costruzione		250,00 €/mq
	Altezza edificio	6,00 m	
	Oneri urbanistici	4,76 €/mc	
Cc	Contributo di costruzione		28,56 €/mq
St	Spese tecniche		10,00% su Kc 25,00 €/mq
Of	Interessi passivi		4,00% su Kc + Cc + St 12,14 €/mq
P	Profitto del promotore		15,00% su Vmp 64,50 €/mq
Totale costi			380,20 €/mq
Vtr	Incidenza area		11,58% su Vmp 49,80 €/mq
q	saggio di sconto		4,00 %
n	anni per la realizzazione		5,00 anni
Vtra	Incidenza area attualizzata		9,52% su Vmp 40,93 €/mq

VALORE DI TRASFORMAZIONE			
Sup. T.	Superficie complessiva terreno	1.575,00 mq	
Sup. E.	Superficie commerciale edificabile	480,00 mq	
Vtra	Incidenza area attualizzata	40,93 €/mq	
Vt	Valore terreno	Sup. E. x Vtra	19.646,40 €
Vtu	Valore unitario	Vt : Sup. T	12,47 €/mq

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto D:

PREZZO BASE : 19.650,00 € (diciannovemilaseicentocinquanta/00 Euro).

LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore Intero	PREZZO BASE <i>Quota Pignorata</i>
A	Locale commerciale in Noto (SR) fog. 427 part. 3006 sub. 5	77.000,00 €	11/18 47.055,56 €
B	Appartamento in Noto (SR) fog. 427 part. 3006 sub. 12	167.500,00 €	11/18 102.361,11 €
C	Appartamento in Noto (SR) fog. 427 part. 3006 sub. 12	169.000,00 €	11/18 103.277,78 €
D	Terreno in Noto (SR) fog. 273 partt. 33, 118		1/9 19.650,00 €
Tot.		413.500,00 €	272.344,44 €

Allegati:

- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali storiche, planimetrie catastali attuali e storiche
- Repertorio fotografico.
- Documentazione Urbanistica.
- Atto di provenienza.
- Certificazione energetica.

Siracusa, lì 27.04.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

