

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE nn. 7/09 e 391/11

Banca Nazionale del Lavoro + 2 / ~~Albanese e Di Stefano Rocca + 2~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA.

Il sottoscritto Arch. Giuseppina Leone, nominato CTU nelle Procedure Esecutive riunite in oggetto, dopo aver effettuato i sopralluoghi di rito, espletato le proprie ricerche presso gli Enti competenti, ed acquisito le relative documentazioni, redige relazione tecnica di ufficio come da mandato.

Inoltre fa presente che ha riscontrato all'interno dei fascicoli di ufficio in Tribunale l'esistenza di una precedente perizia di stima, a firma dell'Architetto Zaccone, avente per oggetto di stima gli immobili di Via Genova snc., che facevano parte del compendio pignorato, per cui, alla luce di quanto riscontrato nel fascicolo, il sottoscritto ritiene opportuno, stralciare dal compendio immobiliare tali immobili, perché già stimati.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DESCRIZIONE CATASTALE

Come dall'Atto di pignoramento del 28/07/2011 allegato agli atti, gli immobili oggetto delle procedure esecutive sono i seguenti:

Immobili di proprietà di ~~Ricardo Benavente~~ per la quota di 1/3)

- 1/3 dei terreni siti nel Comune di Noto censiti in N.C.T. al Foglio 420, particelle 1761 di are 11,50, 999 di are 70,04, 998 di are 60,02, 997 di are 70,01.

Immobili di proprietà di ~~Maria Grazia~~ (per la quota dell'intera proprietà)

- Appartamento sito in Pachino (SR) Via Genova s.n.c. censito in N.C.E.U. al Foglio 10 p.la 2367 sub 15, cat. A/3 di vani 6,5;

- **Garage** sito Pachino (SR) Via Genova s.n.c. censito in N.C.E.U. al Foglio 10 p.la 2367 sub 24, di mq. 23;

Immobili di proprietà di [REDACTED] e (per la quota dell'intera proprietà)

- **Terreni** siti nel Comune di Noto, censiti in N.C.T. al Foglio 421, particelle 48 di ha 01.07.70, 339 di are 01.04, 338 di ha 01.13.93;

Immobili di proprietà di [REDACTED] (per la quota dell'intera proprietà)

- **Terreni** siti nel Comune di Noto censiti in N.C.T. al Foglio 421, particelle 38 di are 86.50, 320 di are 01.50, 319 di are 16.20, 93 di are 34,70;

Immobili di proprietà di [REDACTED] a (per la quota di 1/2 cadauno)

- **Appartamento** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 6 Cat. A/3;
- **Magazzino** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 5 Cat. C/2 di mq. 79;
- **Magazzino** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 4 Cat. C/2 di mq. 79;
- **Garage** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 3 Cat. C/6 di mq. 69
- **Appartamento** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 2 Cat. A/3, vani 7,5.

RISPONDEZZA DATI CATASTALI E STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Per quanto sopra si espone:

- **I terreni siti nel Comune di Noto** censiti in N.C.T. al Foglio 420, particelle 1761 di are 11,50, 999 di are 70,04, 998 di are 60,02, 997 di are 70,01 sono di proprietà per la quota di 1/3 di [REDACTED] giusta **Atto di donazione** in data **25.02.1993**, ove si riscontrala donazione ha avuto luogo con le servitù attive e passive di transito



dipendenti dall'esistenza di una stradella dipartentesi dalla strada vicinale Reitani-Fondo San Pietro, svolgentesi in terre di terzi e per un suo tratto con asse in corrispondenza di uno dei confini dell'immobile donato, fino a raggiungere il lido marino

Per quanto riguarda proprio, le dimensioni delle particelle, si riscontra un banale errore di trascrizione nell'atto di pignoramento, poiché nella visura catastale allegata agli atti, le dimensioni delle particelle corrette sono le seguenti: Foglio 420, particelle 1761 di are 11,50, 999 di are 07,04, 998 di are 06,02, 997 di are 07,01.

- Gli Immobili urbani di Via Genova:

Appartamento sito in Pachino (SR) Via Genova s.n.c. censito in N.C.E.U. al Foglio 10 p.lla 2367 sub 15, cat. A/3 di vani 6,5;

Garage sito Pachino (SR) Via Genova s.n.c. censito in N.C.E.U. al Foglio 10 p.lla 2367 sub 24, di mq. 23

sono di proprietà di [redacted] per la quota intera (1/1).

-I Terreni siti nel Comune di Noto, censiti in N.C.T. al Foglio 421, particelle 48 di ha 01.07.70, 339 di are 01.04, 338 di ha 01.13.93 sono di proprietà di [redacted] per la quota dell'intera proprietà (1/1); per quanto riguarda la rispondenza catastale si evince che i dati coincidono a meno di una specifica sulla particella 338 dove si applica il modello 26 che suddivide il terreno in due tipologie di coltura.

-I Terreni siti nel Comune di Noto censiti in N.C.T. al Foglio 421, particelle 38 di are 86.50, 320 di are 01.50, 319 di are 16.20, 93 di are 34,70 sono di proprietà di [redacted] per la quota intera (1/1) e più precisamente, per quanto riguarda la rispondenza catastale, si evince che i dati non coincidono perfettamente in quanto la p.lla 38 è stata oggetto del modello 26 ossia di suddivisione colturale, la p.lla 319 è stata soppressa e sostituita dalla p.lla 406 dei fabbricati con annessa area di pertinenza "graffata".

- Gli immobili urbani siti a Pachino:

- Appartamento sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 6 Cat. A/3;



- **Magazzino** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 5 Cat. C/2 di mq. 79;
- **Magazzino** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 4 Cat. C/2 di mq. 79;
- **Garage** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 3 Cat. C/6 di mq. 69
- **Appartamento** sito in Pachino (SR) Via Mariannina Coffa, censito in N.C.E.U. al Foglio 10 particella 650 sub 2 Cat. A/3, vani 7,5; sono di proprietà di ~~Giuseppe e Rosanna Antonina~~ rispettivamente ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno.

Per la rispondenza catastale si evince che si sono verificate ad oggi le seguenti variazioni catastali:

p.lla 650 sub 2 via Mariannina Coffa, 74 – invariato

p.lla 650 sub 3 via Diego Arangio – invariato

p.lla 650 sub 4 –soppressa e sostituita dal subalterno 7 Via D. Arangio

p.lla 650 sub 5 - soppressa e sostituita dal subalterno 8 Via D. Arangio

p.lla 650 sub 6 via Ugo Bassi – invariato.

Per scorrevolezza espositiva e per coerenza all'atto di pignoramento gli odierni subalterni 7 e 8 già denominati 4 e 5, continueranno ad essere descritti con la nomenclatura originaria

Si precisa inoltre che i subalterni 3 e 4 (oggi 7), catastalmente e fisicamente distinti, sono in realtà urbanisticamente un unico immobile, così come può evincersi dalla visione degli elaborati grafici a corredo delle C.E. prodotte in atti. La regolarizzazione di tale difformità urbanistica, agevolmente sanabile a titolo oneroso, dovrà essere regolamentata in sede di bando per l'alienazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobili urbani

-Immobili di Via Genova snc

(stralciati dalla descrizione perché già stimati e la cui stima è già presente nel fascicolo di ufficio)

-Immobili siti a Pachino in Via D. Arangio, angolo Via Mariannina Coffa ed angolo Via U.Bassi.

Gli immobili oggetto del compendio immobiliare pignorato e più precisamente gli immobili, catastalmente identificati dalla particella 650 del F°10 di Pachino subalterni 2, 3, 4, 5, 6, fanno parte della stessa costruzione che è ubicata a Pachino nella Via D. Arangio nel tratto tra Via Mariannina Coffa e Via Ugo Bassi, nella periferia Nord Ovest del paese. Più precisamente: i subalterni 3, 4, 5, hanno ingresso dalla Via Diego Arangio; il subalterno 2 ha ingresso dalla Via Mariannina Coffa ed infine il subalterno 6 dalla Via Ugo Bassi.

La costruzione presenta 4 livelli fuori terra data la pendenza naturale della strada ed è strutturalmente costituita da un Piano seminterrato, da un Piano terra, da un 1° Piano e da un 2° Piano.

Gli immobili che si trovano al Piano Seminterrato sono costituiti da un garage (**subalterno 3**) e da n°2 locali - magazzino (**subalterni 4 e 5**).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che il locale - garage, viene utilizzato come abitazione, ed è composto da un unico ambiente adibito a soggiorno-cucina e da altri due vani, di dimensioni più piccoli, ossia un piccolo vano letto ed un piccolo servizio.

Diametralmente opposte all'ingresso a tale locale terrano, si riscontrano le aperture che consentono il collegamento con il magazzino (subalterno 4) e con il vano scala che conduce al piano terra, dove si trova il subalterno 2 con ingresso dalla Via Mariannina Coffa.

La finitura del subalterno 3 risulta mediocre.

Le finiture dei subalterni 4, 5 sono piuttosto modeste e rispondono perfettamente alla loro destinazione cioè magazzini.

Dalla Via Mariannina Coffa si accede all'appartamento (subalterno 2) a piano terra (1° piano su Via Arangio). Da tale ingresso si accede alla scala di collegamento che conduce ai vari piani dell'intera palazzina,



prospettante sulla Via Diego Arangio e sulla Via M. Coffa.

L'appartamento, **identificato dal subalterno 2**, è costituito da un vano salone, un vano cucina con piccolo servizio annesso, due vani letto, un vano bagno ed un piccola lavanderia.

La distribuzione interna coincide con quella catastale a meno di qualche piccola modifica.

La lavanderia ed il piccolo bagno si affacciano su un piccolo pozzo luce, mentre i vani letto e la cucina prospettano sulla Via M. Coffa.

Sul Fronte su Via D. Arangio si riscontra una loggia sulla quale si aprono il salone ed il corridoio di collegamento interno alle altre camere.

La scala di collegamento interna della palazzina, conduce al 2° piano, dove si riscontra un vano piuttosto grande che prospetta su un'ampia terrazza calpestabile, alla quale si accede anche dal pianerottolo finale della scala, ove si è rilevato un piccolo servizio igienico non indicato nella planimetria catastale.

L'appartamento **identificato dal subalterno 6** ha l'ingresso sulla Via Ugo Bassi e nella sua distribuzione, ricalca l'appartamento identificato dal subalterno 2, ma dimensionalmente ha un'altra superficie.

Tale appartamento costituisce l'ampliamento a 1° Piano datato 1982. (V Planimetria catastale allegata).

Dall'ingresso, a mezzo scala di collegamento, si giunge all'appartamento costituito dai seguenti vani:

un piccolo ingresso immette in una zona di disimpegno ampia, sulla quale si aprono: il vano cucina, un vano ripostiglio ed il salone. Sempre dall'ingresso, parte da tale disimpegno, un corridoio sul quale si affacciano il vano lavanderia, un vano bagno e due vani letto. Tramite la scala di collegamento si giunge al piano 2°, dove si riscontra il torrino scala e un vano deposito, ed esternamente la terrazza di copertura praticabile.

L'appartamento identificato dal **sub. 2** si presenta in ottime condizioni e le finiture interne sono buone.



Si è riscontrato a tappeto per tutte le stanze esclusi i bagni, una pavimentazione realizzata con monocottura di prima scelta delle dimensioni 40 x40 cm.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti realizzati con mattonelle di prima scelta delle dimensioni 20 x 20 cm.

Il lastrico solare presenta una pavimentazione ordinaria realizzata in graniglia di cemento.

L'appartamento identificato dal **sub 6** presenta finiture più modeste ma complessivamente dignitose.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state individuate per il fabbricato urbano, a più elevazioni fuori terra, le relative pratiche edilizie e più precisamente agli immobili, in oggetto, fanno capo le seguenti C.E.:

- 1) la C.E. n° **727/77** che riguarda la costruzione originaria Via D. Arangio – Via M. Coffa;
- 2) la C.E. n° **404/79** che riguarda il garage Via D. Arangio – Via Ugo Bassi;
- 3) la C.E. **67/82**, che riguarda l'ampliamento per civile abitazione, consistente nella sopraelevazione a Piano 1° e superiore lastrico solare di copertura in dipendenza della pratica edilizia n° 248/81 Via D. Arangio – Via Ugo Bassi.

Come in precedenza anticipato i bassi individuati dai subalterni 3 e 4 sono affetti da difformità urbanistica in quanto legittimati come un unico vano garage con doppia porta di accesso. Il loro frazionamento catastale nei subalterni 3 e 4, avvenuto nel 1985, non è stato preceduto da alcuna pratica di tipo edilizio.

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Per quanto riguarda il certificato di agibilità lo scrivente precisa che dalla documentazione fornita e dalle ricerche condotte presso il



Comune di Pachino, non emerge alcun riferimento all'attestazione del rilascio della stessa.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono attualmente privi di attestazione energetica.

USO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili urbani sono in uso e quindi adibiti ad uso abitativo sia dagli esecutati [REDACTED], che da altri familiari, estranei alla procedura.

I Fondi rustici

Terreni siti nel territorio di Noto in c.da Cozzi Zarbi.

I terreni oggetto del pignoramento sono siti a Noto in C.da Cozzi Zarbi e sono catastalmente identificati nel Foglio 420 di Noto dalle p.lle 1761, 997, 998, 999 per un totale di mq. 3.157.

Al fondo si perviene prima percorrendo la SP 232 Pachino – Noto e poi una stradella interna che porta fino al mare e che serve nel contempo fondi vicini.

E' intestato alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3, giusto atto di donazione n° 9488 del 25/02/93.

Come riportato nell'atto di donazione si precisa che: ***"..... la donazione ha avuto luogo con le servitù attive e passive di transito dipendenti dall'esistenza di una stradella dipartentesi dalla strada vicinale Reitani – Fondo San Pietro svolgentesi in terre di terzi e per un suo tratto con asse in corrispondenza di uno dei confini dell'immobile donato fino a raggiungere il lido marino"***.

Lungo la stradella interna che arriva fino al mare i confini dei terreni sono delimitati da recinzione realizzata con paletti di ferro e rete di protezione.

Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono, parte in zona **"C3/53"** cioè Area di Espansione Costiera, e parte in Zona destinata a



Sulla P.lla 48 si è rilevata una costruzione che contiene il pozzo per l'emungimento dell'acqua.

Presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa sono state riscontrate due pratiche pozzi, sempre inerenti la particella 48, e precisamente la pratica n° 4845 e la n° 5209 ed intestate entrambe a Novello Giuseppe.

Tutte le serre sono state dotate di tutti gli impianti tecnologici necessari per il loro perfetto funzionamento, ovviamente dato lo stato di degrado ed abbandono sono necessarie le relative manutenzioni.

Nelle particelle 338 e 38 all'atto del sopralluogo è stata riscontrata coltivazione di frumento.

Dal cancello sulla strada provinciale Pachino – Noto, si perviene alle p.lle 339 e 320, che costituiscono la fascia che separa i terreni dalla strada provinciale medesima.

Tali particelle conducono alla particella 406 (ex 319 in quanto soppressa con creazione della p.lla 406 FR a cui è graffiata l'area circostante, per un totale di 1.620 mq) dove si è riscontrata l'esistenza di una costruzione adibita ad abitazione non residenziale.

Tale particella 406 è stata accatastata nel 2012 ed ha i seguenti dati catastali:

F° 421 del Comune censuario di Noto, p.lla 406, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 46, rendita €. 118,78 ed è intestata a Ruscica Antonina.

Di tale particella si allega la relativa planimetria catastale.

Dal punto di vista urbanistico il suddetto immobile risulta privo di alcuna legittimità, tuttavia, trattandosi di un fabbricato rurale a servizio di un fondo esteso circa ha 2.19.17, la potenzialità edificatoria del fondo agricolo ne potrebbe legittimare agevolmente, in sanatoria onerosa, la presenza.

Attorno a tale particella, il terreno presentava tracce di un vecchio vigneto che, secondo quanto riferito dalla Ditta esecutata, doveva essere estirpato.



Viabilità Stradale, giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Noto in data 07.03.2014 ed allegato alla presente CTU. Inoltre la p.lla 999 è gravata da vincolo ambientale e paesaggistico (300 mt dalla battigia).

Catastralmente la destinazione culturale dei terreni è "**pascolo di classe 3**", difatti i terreni si sono riscontrati incolti ed abbandonati.

Terreni siti nel territorio di Noto in c.da Vignazza.

I terreni oggetto del pignoramento siti nel territorio di Noto, sono catastralmente identificati dalle p.lle **48, 339, 338, 38, 319, 320, 93** appartenenti al F° 421 del Comune censuario di Noto, per complessivi ha 03.61.93.

I lotti di terreno e più precisamente le particelle **338** (prop. 1/1), **339** (prop. 1/1), **48** (prop. 1/1 in regime di comunione dei beni), sono intestate a ~~Novello Giuseppe~~, mentre le particelle **320** (prop. 1/1 in regime di comunione di beni), **406 (ex 319)** (prop. 1/1), **38** (prop. 1/1 in regime di comunione di beni), **93** (prop. 1/1 in regime di comunione di beni) sono intestate a ~~Rossico Antonina~~.

Tutte le particelle, che costituiscono i lotti, hanno una forma molto regolare e sono accessibili, prima percorrendo la SP. - Pachino – Noto e poi attraverso un cancello di ingresso, sulla stessa strada provinciale, si perviene ai lotti. Le particelle 93 e 48 sono anche raggiungibili da altra stradella poderale con ingresso sempre dalla medesima strada provinciale.

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che le particelle 48 e 93 sono state investite a serre. Le strutture delle serre, i cui moduli hanno le dimensioni di 6mt x 17,20mt, si sono riscontrate, all'atto del sopralluogo, in ottimo stato, soltanto mancavano in alcune, i teloni laterali di protezione.

Le colture all'interno (probabilmente coltivazioni di pomodorini) si sono riscontrate in totale stato di abbandono e degrado.



La Ditta si trovava, all'epoca del sopralluogo, in attesa del Decreto regionale di estirpazione (eventuali modifiche non sono state comunicate al CTU).

Sulla particella 338 si è riscontrata la presenza di una struttura per il ricovero di mezzi attrezzature e materiale (dal punto di vista della legittimità urbanistica priva di alcuna regolarità, ma per il quale, al pari di quello contraddistinto dalla p.Ila 406, la potenzialità edificatoria del fondo, consente di ipotizzare l'agevole ottenimento, in sanatoria onerosa, della regolarizzazione urbanistica dello stesso a valle dell'acquisizione forzata.

Dal punto di vista urbanistico le particelle ricadono in Zona: **"E" – Agricola** e più precisamente: **F° 421 p.Ile 48, 339, 338, 38, 320, 319, 93 in zona "E" Agricola**, inoltre la **p.Ila 320** e la **p.Ila 406 (ex 319)** sono gravate **"dalla Fascia di rispetto stradale"**.

I terreni sono dotati inoltre di un punto consegna ENEL tramite una cabina elettrica.

FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA

Per quanto riguarda **gli immobili urbani** potrebbero costituirsi **6 lotti di vendita singoli**, in quanto tutti gli immobili hanno accessi indipendenti sulle tre vie e più precisamente :

- **Sub 2 sulla via M. Coffa**
- **Sub 3-4-5 sulla Via D. Arangio**
- **Sub 6 sulla Via U. Bassi**

Ovviamente, per renderli indipendenti, dovranno essere chiusi i collegamenti tra gli stessi subalterni.

I terreni iscritti al **F°420 p.Ile 1761-999-998-997** sono interessati dalla procedura esecutiva solo per 1/3 della quota intera, essendo i restanti 2/3 in testa a soggetti terzi rispetto alla procedura.



Di conseguenza, trattandosi di quota indivisa, peraltro minoritaria, la formazione di quote pari ai singoli cespiti non è di alcuna utilità al fine dell'alienazione.

Per quanto sopra la scrivente le tratterà come un unico lotto di cui porre all'incanto la quota indivisa di 1/3, riconducibile alle procedure.

Per ragioni di accessibilità e funzionalità i terreni iscritti al F° 421 p.lle 320-406-38-339-338 potrebbero costituire un unico lotto con ingresso dalla p.lla 320.

I terreni iscritti al F° 421 p.lle 48 e 93, per complessivi ha 1.42.40, potrebbero costituire un lotto di vendita singolo, poiché sono contigui e raggiungibili da altra strada podereale, con ingresso sempre dalla strada provinciale.

Ma essendo le p.lle 38, 338 e 406 con area di pertinenza (ex 319) 320 e 339, funzionalmente servite dal pozzo irriguo autorizzato, sito nella p.lla 48, qualunque suddivisione in più lotti comporterebbe o l'istituzione di una servitù o, ancora peggio, la penalizzazione di alcuni terreni stralciati rispetto a quelli che rimarrebbero serviti dal pozzo.

Per quanto sopra si ritiene più opportuno accorpate i suddetti terreni agricoli, **in un unico lotto di vendita.**

STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, in relazione alla formazione dei lotti di vendita, il sottoscritto effettuerà la stima degli immobili, oggetto della citate procedure esecutive, sulla base dei dati ricavati durante i sopralluoghi, sulla scorta delle planimetrie (per quanto riguarda gli immobili urbani), su un'indagine del mercato immobiliare e fondiario mirata ai Comuni di Pachino e di Noto.

I Valori di stima fanno riferimento alle tabelle prodotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (i dati OMI verranno allegati alla presente relazione), mentre per i terreni agricoli si è fatto riferimento all'Osservatorio dei valori agricoli – Regione Sicilia –Anno 2015



Immobili Urbani

Data la tipologia degli immobili urbani, la loro consistenza nonché le condizioni di uso e manutenzione in cui si trovano in atto, si può affermare che si determinerà il più probabile valore venale dell'immobile adottando i seguenti criteri di stima:

- Per capitalizzazione del reddito
- Per comparazione o confronto

Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato delle locazioni (valori OMI) si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito lordo. Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentata dalle spese di ammortamento, manutenzione, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni ect., ottenendo così il reddito netto dell'immobile. Il reddito netto viene poi, capitalizzato, ad un saggio opportunamente stimato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dell'immobile stesso.

Tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e di quello monetario si è determinato per la stima in esame un tasso di capitalizzazione del 2,50%.

Stima per comparazione o confronto

Consiste nell'equiparare il valore dell'immobile che si vuole stimare al valore di mercato di altri immobili aventi caratteristiche similari, determinato dopo indagini esperite, per immobili campione nelle stesse zone in cui si trova l'immobile in esame sempre sulla base delle tabelle OMI.

Tale valore di confronto va poi corretto sulla base dell'esatta ubicazione delle condizioni generali e dello stato di manutenzione.



SUPERFICI DI CALCOLO (per gli immobili urbani)

Immobili di Via Mariannina Coffa (piano seminter./terra, piano 1° e piano 2°)

SUBALTERNO 2

Superficie commerciale lorda

Piano primo	mq.	124,84
loggia P. 1° (al 25%)	mq.	2,61
Piano 2°	mq.	19,20
Lastrico solare P.2° (al 15%)	mq.	14,81
Sommano (commerciali)	mq.	161,46

Per capitalizzazione del reddito

Data la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, il reddito annuo lordo si desumerà, in base al locale mercato delle locazioni, e cioè tenuto conto della superficie commerciale di mq. 161,46 in €. 1,9 mensili (€ / mq x mese).

Pertanto si ha:

Reddito lordo

€. 161,46 x €. 1,9 x 12 = €. 3.681,29

Detrazione del 35% €. 1.288,45

Reddito netto €. 2.392,83

Probabile valore venale

€. 2.392,83 / 2,50% €. 95.713,20

Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche simili per quanto possibile, un prezzo unitario di €.600,00/mq. con riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile si ha:

mq. 161,46 x €. 600,00 = €. 96.876,00

Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà pertanto la media tra i valori sopra esposti ossia:

€.(95.713,20+ 96.876,00)/ 2=	€. 96.294,60
ossia in c.t. :	€. 96.300,00

SUBALTERNO 3

Superficie commerciale lorda

Piano terra	mq. 76,44
-------------	-----------

Per capitalizzazione del reddito

Data la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, il reddito annuo lordo si desumerà, in base al locale mercato delle locazioni, e cioè tenuto conto della superficie commerciale di mq. 76,44 in €. 1,3 mensili (€ / mq x mese).

Pertanto si ha:

Reddito lordo €.	76,44 x €.	1,3 x 12=	€. 1.192,46
Detrazione del 35%			€. 417,36
Reddito netto			€. 775,10
Probabile valore venale			
€. 775,10 / 2,50%			€. 31.004,00

Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche simili per quanto possibile, un prezzo unitario di €.400,00/mq. con riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile si ha:

mq. 76,44 x €.	400,00 =	€. 30.576,00
----------------	----------	--------------

Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà pertanto la media tra i valori sopra esposti ossia:

€.(31.004,00 + 30.576,00)/ 2=	€. 30.790,00
ossia in c.t. :	€. 30.800,00

SUBALTERNO 4



Superficie commerciale lorda

Piano terra

mq.

88,8

Per capitalizzazione del reddito

Data la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, il reddito annuo lordo si desumerà, in base al locale mercato delle locazioni, e cioè tenuto conto della superficie commerciale di mq. 88,8. in €. 1,6 mensili (€ / mq x mese).

Pertanto si ha:

Reddito lordo

€. 88,8 x €. 1,6 x 12 = €. 1.704,96

Detrazione del 35% €. 596,73

Reddito netto €. 1.108,23

Probabile valore venale

€. 1.108,23 / 2,50% €. 44.329,20

Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche simili per quanto possibile, un prezzo unitario di €. 450,00/mq. con riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile si ha:

mq. 88,8 x €. 450,00 = €. 39.960,00

Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà pertanto la media tra i valori sopra esposti ossia:

€. (44.329,20 + 39.960,00) / 2 = €. 42.144,60

ossia in c.t. : €. 42.150,00

SUBALTERNO 5

Superficie commerciale lorda

Piano terra

mq.

88,8

Per capitalizzazione del reddito

Data la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, il reddito annuo lordo si desumerà, in base al locale mercato delle locazioni, e cioè tenuto conto



della superficie commerciale di mq. 88,8. in €. 1,6 mensili (€ / mq x mese).

Pertanto si ha:

Reddito lordo

€. 88,8 x €. 1,6 x 12 = €. 1.704,96

Detrazione del 35% €. 596,73

Reddito netto €. 1.108,23

Probabile valore venale

€. 1.108,23 / 2,50% €. 44.329,20

Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche simili per quanto possibile, un prezzo unitario di €. 450,00/mq. con riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile si ha:

mq. 88,8 x €. 450,00 = €. 39.960,00

Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà pertanto la media tra i valori sopra esposti ossia:

€. (44.329,20 + 39.960,00) / 2 = €. 42.144,60

ossia in c.t. : €. 42.150,00

SUBALTERNO 6

Superficie commerciale lorda

Piano primo mq. 99,28

Piano secondo mq. 10,00

Lastrico solare (al 15%) mq. 12,72

Sommano (commerciali) mq. 122,00

Per capitalizzazione del reddito

Data la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, il reddito annuo lordo si desumerà, in base al locale mercato delle locazioni, e cioè tenuto conto della superficie commerciale di mq. 122,00. in €. 1,9 mensili. (€ / mq x mese)



Pertanto si ha

Reddito lordo

€. 122,00 x €. 1,9 x 12 = €. 2.781,60

Detrazione del 35% €. 973,56

Reddito netto €. 1.808,04

Probabile valore venale

€. 1.808,04 / 2,50% €. 72.321,60

Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche similari per quanto possibile, un prezzo unitario di € 600,00/mq. con riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile si ha:

mq. 122 x €. 600,00 = €. 73.200,00

Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà pertanto la media tra i valori sopra esposti ossia:

€.(72.321,60 + 73.200,00)/ 2= €. 72.760,80

ossia in c.t. : €. 72.800,00

FONDI RUSTICI

a) Terreni in c.da Cozzi – Zarbi

Per quanto riguarda i terreni identificati catastalmente dalle p.lle 1761, 999, 998, 997 del F° 420 del Comune censuario di Noto, essi ricadono, come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, in Zona C3/53 - Area di espansione costiera.

In tali zone la densità edilizia fondiaria massima è prevista in 0,75 mc/mq per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti, con un'altezza massima prevista di 7 mt e con 2 piani fuori terra.

La superficie complessiva delle 4 particelle è di mq. 3.157, tuttavia, atteso che, la p.lla 999, ricade per buona parte in " Area soggetta a recupero" ai sensi dell'art. 20 NdA, giusta Carta dei Vincoli Esistenti



(Piano Paesaggistico), per essa, è al momento inibita ogni suscettività edificatoria, in quanto la stessa è subordinata (nell'an e nel quantum) alla redazione dei Piani di recupero urbanistico ambientale.

In ragione di ciò, ai soli fini estimativi si prescinde, nel calcolo del valore di permuta, dal contributo superficario della p.lla 999; conseguentemente la superficie complessiva da cui far discendere la volumetria insediabile ascende a mq. **2.453**.

Di contro, una volta individuato il valore unitario delle particelle edificabili, alla 999 verrà attribuito un valore marginale, pari al 25% di quelle edificabili, in ragione delle funzioni pertinenziali ad essa particella attribuibili (parco, orto, parcheggio) a servizio delle limitrofe edificabili.

Atteso quindi, come già scritto, che il fondo complessivo ha una densità fondiaria pari a 0,75 mc/mq, la volumetria insediabile sarà pari a :

$$\text{mq. } 2.453 \times 0,75 = \text{mc } 1.839,75$$

e considerando un'altezza convenzionale di mt 3,33 a piano, sul fondo si possono insediare:

$$\text{mc. } 1.839,75 / \text{m } 3,33 = \text{mq. } 550.$$

Atteso inoltre che, ogni 10 mc edificabili deve essere garantito 1 mq a parcheggio, nel caso in esame ciò consente la realizzazione fino ad un massimo di ulteriori 180 mq di costruzione destinata a parcheggi.

Nel contempo la norma consente di dotare, le superfici edificabili, di verande coperte entro il limite del 40% della superficie principale; da ciò discende la possibilità di realizzare fino ad ulteriori 220 mq di verande coperte che, al pari dei garage, hanno un peso sia commerciale che di costo di realizzazione pari a circa il 50%.

Nel caso in esame, in assenza di uno specifico progetto che potrebbe evidenziare ulteriori limiti o peculiarità, ci si limiterà ad immaginare un attingimento alle risorse parcheggio e verande nei limiti del 60%.

In ragione di quanto sopra espresso, la superficie commerciale insediabile (di cui è necessario conoscere l'entità per procedere nei conteggi di seguito esposti) ascende a:



mq. $550 + 60\% * (180 + 220) * 50\% =$ ossia a $550 + 120 = 670$ mq commerciali.

Per ricavare il valore del terreno bisogna determinare un valore di permuta ossia quel valore che residua dal prezzo complessivo degli immobili insediabili sul fondo, quando da questo sono stati decurtati i costi di realizzazione, le spese generali e gli utili di impresa.

Atteso che i valori OMI indicano, per immobili del tipo a Villini in zona E/9 suburbana (San Lorenzo-Spinazza- Marzamemi.....), valori di compravendita al nuovo dell'ordine di €. 1.650 /mq., a tale importo si farà riferimento per individuare il prezzo complessivo unitario.

Di contro i costi di realizzazione di immobili del tipo a villini a uno o due piani, ascendono mediamente ad €. 1.100 per mq. costruito, ivi comprendendo anche l'incidenza dell'urbanizzazione dei lotti.

Spese generali ed utili di impresa, ascendenti a circa il 25%, vanno calcolati sul costo di realizzazione.

Da quanto precede, il valore unitario di permuta ascende a :

€. $(1.650 - (1.100 \times 1,25)) = 275$ €/mq. di costruito.

Nel caso in specie, il valore complessivo del terreno ascende a

Mq. $670 \times \text{€} . 275/\text{mq}$ di costruito = **€. 184.250,00**

Tale importo, ripartito sulla consistenza delle particelle 1761, 998 e 997, estese complessivamente 2.453 mq, consente di individuare un valore unitario per le suddette particelle, pari a €. $184.250,00/2.453 = 75$ €/mq.

Per la particella 999, estesa mq. 704, va applicato, per gli argomenti in precedenza addotti, un valore unitario marginale rispetto ai fondi limitrofi, nella misura del 25%.

Ne consegue, per la p.lla 999 il seguente valore:

mq $704 \times 75 \text{ €/mq} \times 25\% = \text{€} 13.200,00$ (p.lla 999) che, sommato al valore in precedenza determinato, attribuisce al fondo in esame il seguente valore complessivo:



particelle 1761, 998 e 997	€.	184.250,00
particella 999	€	<u>13.200,00</u>
Sommano	€	197.500,00

Atteso che il fondo in esame è oggetto di pignoramento limitatamente alla quota di 1/3 indiviso, il valore della quota da porre all'incanto sarebbe proporzionalmente pari a

$$\text{€. } 197.500,00 / 3 = \text{€. } 65.833,33$$

Si sottolinea tuttavia come la presenza di una quota indivisa rappresenti motivo di difficoltà alla vendita, ed è pertanto verosimile che sarà necessario proporre il bene ad un prezzo sensibilmente inferiore.

b) Terreni in c.da Vignazza

Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, per fondi rustici con caratteristiche simili, per quanto possibile a quelli oggetto di causa, ma soprattutto dopo un'analisi oggettiva sui luoghi, si considerano, a prescindere dalla classificazione AGEA, i terreni, investiti, in parte a seminativo irriguo (p.lle 38, 338) ed in parte a orto irriguo (p.lle 48 e 93), in quanto, contrariamente a quanto indicato in catasto in relazione alla coltura, non si sono riscontrati in densità significativa, tale da condizionare la classificazione, né viti né piante di ulivo.

Per i terreni investiti ad orto irriguo, si stima un prezzo unitario di €.
38.000,00/ha. si ha:

$$\text{ha } 01.42.40 \times \text{€. } 38.000,00/\text{ha} = \quad \text{€. } \quad \mathbf{54.112,00}$$

Per i terreni investiti ad seminativo irriguo, si stima un prezzo unitario di €.
27.000,00/ha. si ha:

$$\text{ha } 02.00.43 \times \text{€. } 27.000,00/\text{ha} = \quad \text{€. } \quad \mathbf{54.116,10}$$

Inoltre a tali valori suindicati bisogna aggiungere

- il valore delle particelle 320 e 339 che, si possono considerare incolto sterile, per cui si ha:

$$\text{ha } (00.01.50 + 00.01.40) = 00.02.90$$



ha 00.02.90 x €. 1.000/ha= €.

29,00

- il valore delle particella 406 (ex 319 di circa 1.620 mq. – soppressa)
che, rappresentando un fabbricato rurale con area di pertinenza, segue
un altro criterio di stima pertanto si ha:

in riferimento alle zona R1 OMI del Comune di Noto, comune censuario
di appartenenza della p.la, e sulla scorta della classificazione catastale
C/2 ed applicando il valore di 350,00 € al mq. (comprensivo
dell'incidenza dell'area di pertinenza.)

si ha:

mq. 46 x €. 350,00/mq= €.

16.100,00

Totale stima terreni C.da Vignazza €.

124.357,10

Valori dei lotti di vendita

Immobili Urbani

Lotto 1

P.la 650 sub 2

€.

96.300,00

Lotto 2

P.la 650 sub 3

€.

30.800,00

Lotto 3

P.la 650 sub 4

€.

42.150,00

Lotto 4

P.la 650 sub 5

€.

42.150,00

Lotto 5

P.la 650 sub 6

€.

72.800,00

Fondi rustici

Lotto 1

Fondi C.da Vignazza

€.

124.357,10

Lotto 2

Fondi C.da Cozzi Zarbi

€.

197.500,00

Di cui quota pignorata (1/3)

€.

65.833,33



ArchandIng
Giuseppina Leone Architetto
Viale Tica, 105 - Tel. 333 1302747
e-mail: archanding@gmail.com
SIRACUSA

Tanto ad assolvimento dell'incarico conferito.

ASTE
II C.T.U.
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giuseppina Leone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

