



David Bono  
Agronomo

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Oggetto: Procedura N° 260/2018 R.G. Es. Imm.**

**G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA**

**C.T.U. Dott. Agr. David Bono**



Pagina | 1





David Bono  
Agronomo

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 06.07.2018, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., per la stima dei beni pignorati. Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

### **Mandato del giudice**

il Giudice dispone che l'esperto;

**1. CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

**2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

### **3. PROVVEDA:**

**I.** all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

**II.** all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di

modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea



Pagina | 2





planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

**III.** alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

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

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

**II.** una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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

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

**V.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condo-





miniale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

*i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)*

*e altre trascrizioni:*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante*

*decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*





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

**VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

**VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre di quelle delle seguenti categorie di edifici nei





termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, 'il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; .f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**IX.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,





nonché le eventuali spese condominiali insolute.

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

**X.** nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

**XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

**5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo; ,

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

Pagina | 7





- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

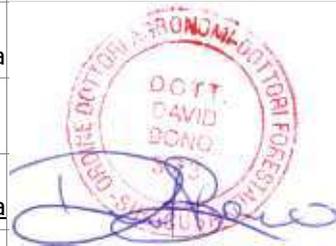
-copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

**6. DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita [a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

**7. INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti. allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

**9. RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le ope-





David Bono  
Agronomo

razioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

\*\*\*\*\*



Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dalla documentazione depositata agli atti, il Sottoscritto comunicava a mezzo pec l'inizio delle operazioni peritali al Procuratore di parte Creditrice e a mezzo raccomandata a/r l'esecutato.

L'accesso peritale, concordato con l'esecutato, veniva effettuato in data 6.10.2018 ore 15.00

**Sopralluogo:**

In data 06.10.2018 puntuale alle ore 15.00, il Sottoscritto C.T.U.si recava nei luoghi oggetto di appuntamento, ove alla continua presenza dell'esecutato e del C.T.P. Geom. ...*Omissis*..., iniziava le operazioni peritali consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni peritali riguardanti gli immobili ricadenti nel Comune di Noto e di Palazzolo Acreide venivano concluse alle ore 16.30 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.





## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel **Comune di Noto e nel Comune di Palazzolo Acreide**, meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat. Cat	Classe	Superficie
T	NOTO	24	131	—	SEM	5	7.755 m <sup>2</sup>
F	NOTO	24	132	—	A/3	3	6 vani
F	PALAZZOLO A.	72	7140	10 - 11	A/3	2	8 vani
F	PALAZZOLO A.	72	7140	13	C/6	3	25 m <sup>2</sup>

\*Vedasi Visure [allegato 2](#)

Pertanto il compendio di cui alla presente Procedura consta di:

**1. L'intera quota di un'abitazione di categoria catastale A/3 e di un appezzamento di terreno circostante di m<sup>2</sup> 7.755,00 ubicato nel Comune di Noto;**

**2. La quota di 1/2 di un fabbricato urbano di categoria catastale A/3 ubicato nel Comune di Palazzolo Acreide con Garage di pertinenza.**

**I confini degli immobili di cui al punto 1 sono i seguenti:** a Nord confina con la p.IIa 126 a Sud confina con terreno censito appartenenti ad altro Foglio di Mappa, a Est con la p.IIa 115; a Ovest confina con la p.IIa 105, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale [allegato 3](#).

**I confini degli immobili di cui al punto 2 sono i seguenti:** a Nord confina con la Via Dottor Curcio a Sud confina con le p.IIa 7139, a Est con la via Roma dalla quale si accede all'immobile; a Ovest confina con p.IIa 7139, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale, [allegato 4](#).





**Risposta al quesito II** - accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III**

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto dell'ubicazione dei due edifici in due differenti Comuni, il C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare n° 2 lotti di vendita:

➤ **Il primo lotto di vendita** sarà dato dagli immobili ubicati nel Comune di Noto, p.lla 131 e 132 del F.M. 24, (ovvero fabbricato ad uso abitativo con terreno circostante).

➤ **Il secondo lotto di vendita** è dato dal fabbricato con relativo garage ubicato nel Comune di Palazzolo Acreide, sub. 10~11 e 13 della p.lla 7140 del F.M. 72.

\*\*\*\*\*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto 1 di vendita

#### Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat. Cat	Classe	Superficie
T	NOTO	24	131	—	SEM	5	7.755 m <sup>2</sup>
F	NOTO	24	132	—	A/3	3	6 vani

Il suddetto lotto (foto satellitare [allegato 5](#), E.D.M. in [allegato 3](#)) consta di un appezzamento di terreno classificato come Seminativo di ha 00.77.55 e di un edificio ad uso abitativo, realizzato in un piano fuori terra.

E' ubicato in c.da Pianette nel Tenere di Noto a pochi metri dal Ristorante – Sala ricevimento La Trota, nella S.S 287 Noto – Palazzolo Acreide ed ha le seguenti coordinate GPS: 37° 01'55.16"N e 14°58'29.30"E con un'altimetria sul livello del mare di 505 m.

Si accede al compendio *de quo* dalla S.S 287 Noto – Palazzolo Acreide ove, appena superato l'ingresso per il Ristorante La Trota, a circa m 100,00 vi è l'ingresso per la stradella poderale (foto 1) che conduce alle p.IIe oggetto di procedura.

**Confini:** a Nord confina con la p.IIa 126 a Sud confina con terreno censito appartenenti ad altro Foglio di Mappa, a Est con la p.IIa 115; a Ovest confina con la p.IIa 105, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale, [allegato 3](#).

\*\*\*\*\*

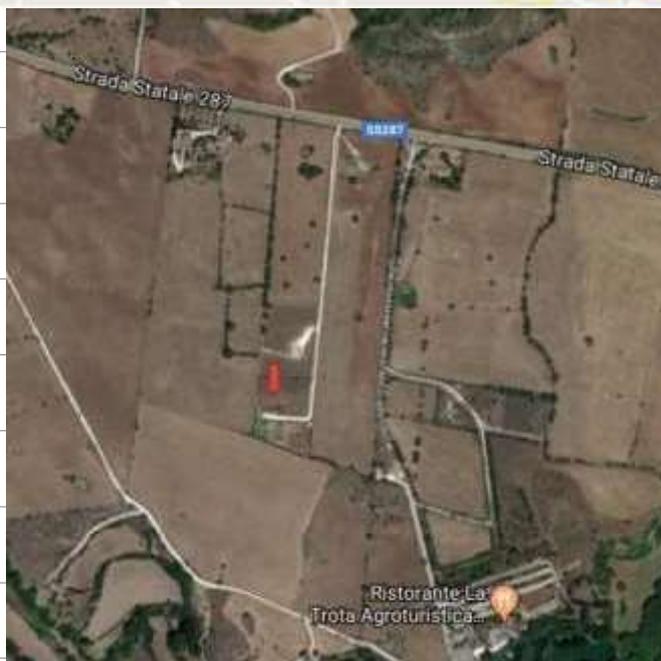
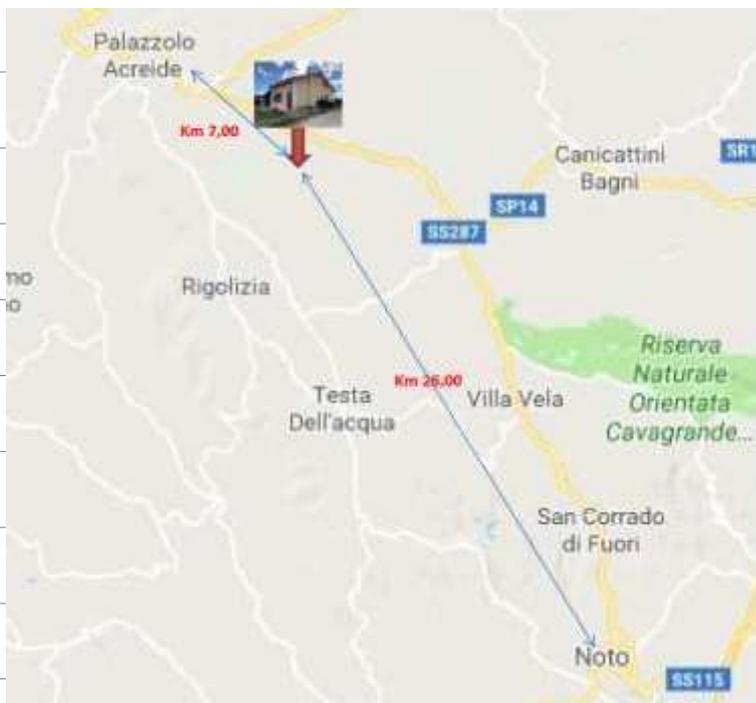


**Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Inquadramento generale e localizzazione

Il bene oggetto di stima è ubicato in Periferia Rurale del Comune di Noto quasi a confine con il Comune di Palazzolo Acreide.

Infatti dista dal Comune di Noto km 26,00 circa to e dista km 7,00 circa dal centro abitato del Comune di Palazzolo.





L'immobile ricade in zona periferica (rurale) e pertanto non è servito dai mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze i servizi scolastici ed esercizi commerciali di prima necessità, uffici e servizi sanitari.

Lo stato di manutenzione è buono e non risulta gravato da contratti di locazione (vedasi **allegato 3b**).

\*\*\*\*\*

### **Descrizione complessiva e sintetica**

I beni componenti il presente lotto di vendita constano di un terreno censito al mappale 131 di m<sup>2</sup> 7.755 circa con entro stante un fabbricato di categoria A/3 censito al mappale 132 con caratteristiche simili ad una villetta (foto 2 - 3 - 4 - 5); nel terreno è stata riscontrata la presenza di piccolo parcheggio per posto auto (foto 6 - 7) regolarmente riportato nella Concessione Edilizia.

Come già accennato, si accede al compendio pignorato dalla S.S 287 Noto - Palazzolo Acreide ove, appena superato l'ingresso per il Ristorante La Trota, a circa m 100,00 vi è l'ingresso per la stradella poderale (foto 1), questa si deve percorrere per circa m 350,00 sino ad intercettare il cancello in metallo (foto 8) che permette l'accesso alla p.lla 131; superato il cancello, a circa m 80,00 vi è il fabbricato di cui alla p.lla 132.

### **Descrizione p.lla 132**

Dal portone di ingresso, ubicato nel prospetto Nord dell'immobile, il primo vano che si intercetta è il Soggiorno di m<sup>2</sup> 21,20 circa (foto 9) ove è presente un camino in muratura, a sinistra del suddetto locale vi è la cucina (foto 10) di m<sup>2</sup> 8,80 circa.



Dal soggiorno, mediante piccolo disimpegno, si accede alla camera da Letto 1 di m<sup>2</sup> 14,10 circa (foto 11), al locale WC di m<sup>2</sup> 4,80 circa (foto 12) e alla camera da Letto 2 di m<sup>2</sup> 12,50 circa (foto 13).

Nel locale soggiorno è stata individuata una scala in legno che permette l'accesso al sottotetto non abitabile del fabbricato che al momento del sopralluogo si presentava finito.

Il sottotetto indicato nella planimetria catastale come locale sgombero, al momento del sopralluogo si presentava pavimentato e tramezzato; nell'**elaborato grafico 1** è stata riportata la distribuzione degli spazi nel sottotetto.

Salendo dalle scale si intercetta un locale di m<sup>2</sup> 24,50 circa (foto 14) la cui altezza nel punto più alto raggiunge m 2,70 e nel punto più basso m 0,50; tramite un piccolo disimpegno di m<sup>2</sup> 4,00 circa (foto 15) si accede ai seguenti locali:

Locale 1 di m<sup>2</sup> 8,80 circa (foto 16);

Servizio bagno di m<sup>2</sup> 4,20 circa (foto 17);

Locale 2 di m<sup>2</sup> 11,80 circa (foto 18);

tutti i locale presenti nel sottotetto presentano un'altezza media di circa 1,70 m e comunque inferiore a m 2,60.

**elaborato grafico 1:**



PIANO PRIMO SOTTOTETTO





Ritornando al piano terra, sempre dal locale soggiorno tramite apertura, è possibile raggiungere l'esterno del fabbricato caratterizzato da una tettoia di m<sup>2</sup> 60,00 circa (foto 19 - 20), realizzata con pilastri portanti in pietra a secco di m 0,70 x m 0,70 che sorreggono l'orditura in legno finita con tegole siciliane.

Dalla tettoia è possibile raggiungere una veranda coperta di m<sup>2</sup> 8,50 circa (foto 21), questa risulta chiusa nel lato Sud da infisso in alluminio e nel lato Ovest da parete realizzata con conci arenari.

Nel lato Est del fabbricato vi è una seconda veranda coperta di m<sup>2</sup> 4,20 il cui lato Nord risultava chiuso da parete realizzata con conci arenari ed il lato Est presentava infisso in alluminio.

L'edificio è realizzato in muratura mista con perimetrali costituiti da doppio forato con intercapedine e rivestito con intonaco tradizionale sia internamente che esternamente; qualche porzione dei prospetti è rivestita con pietra locale e la copertura del fabbricato è a tetto a falde, finito con coppi siciliani.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con pavimentazione in gress porcellanato, i servizi bagno, completi in ogni sua parte ed accessorio, presentano pavimento in ceramica e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

I serramenti interni dell'immobile sono in legno, gli infissi esterni del fabbricato sono realizzati in alluminio color legno (internamente sono presenti ante a battente con vetri a camera doppia e l'esterno è dato da persiane).

L'impianto elettrico così come l'impianto idrico sono della tipologia sottotraccia, probabilmente realizzati all'epoca di costruzione del fabbricato (presumibilmente anno 2005), lo smaltimento dei reflui civili avviene a mezzo di fossa Imhoff e





canali sub-irriganti.

L'intero fabbricato si presenta finito sia esternamente che internamente in ogni sua parte e pertinenza.

L'altezza media dell'interpiano è di **m 2,80**, l'impronta netta del corpo di fabbrica (comprensiva delle verande) è di **m<sup>2</sup> 90,80 circa**; la **superficie interna utile distribuita escluse le superficie di veranda è di m<sup>2</sup> 63,20 circa** e la **superficie totale scoperta** (Giardini a sud - est - ovest del corpo di fabbrica è di **m<sup>2</sup> 742,00**, la superficie delle verande è di **m<sup>2</sup> 13,50 circa** la superficie della tettoia in abuso è di **m<sup>2</sup> 60,00 circa**, sanabile è di **m<sup>2</sup> 23,70 circa**.

La zona adibita a parcheggio di **m<sup>2</sup> 40,00 circa**(foto 6 - 7) è data da una struttura realizzata da pilastri in pietra a secco che sorreggono travi in legno ove vi sono poggiati pannelli metallici isolanti, meglio noti con il nome di termo-coperture.

Riepilogo superfici del corpo di fabbrica:

riepilogo vani	superficie in m <sup>2</sup>
Cucina	8,75
Soggiorno	21,23
Bagno	4,77
Letto 1	14,07
Letto 2	12,58
Disimpegno	1,70
Veranda	13,50

\*\*\*\*\*

### Descrizione del terreno di cui al mappale 131

Da quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di Seminativo di **m<sup>2</sup> 7.755 circa**; durante l'accesso peritale è stata constatata la presenza di qualche piante di Olivo, alcune giovani altre adulte (foto 22 - 23 - 24 - 25).

Nel versante Nord-Est della p.IIa 131 è presente il cancello carraio e un cancelletto





che materialmente danno l'accesso al compendio *de quo*.

La particelle di terreno costituisce un unico appezzamento di forma pressoché regolare, che si estende su una superficie catastale di circa 7.755 mq, con giacitura pianeggiante, ottima esposizione ed accessi agevoli.

Nello specifico il terreno si trova ad una quota media di circa 550 metri s.l.m.

Per la posizione orografica e per la sua natura, il terreno risulta idoneo alla coltura dell'ulivo.

Attualmente l'unica coltura praticabile è quella dell'ulivo in quanto sono presenti sull'appezzamento di terreno qualche decina di piante abbastanza giovani ed apparentemente in buono stato.

Non si escludono altri tipi di coltivazione, preso atto che la maggior superficie si presentava incolta.

Le particelle di cui al lotto di vendita 1 ricadono in **Zona "E - "Agricola"** del Comune di Noto e l'area è gravata da vincolo Idrogeologico

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al C.D.U. **allegato 6 alla presente.**

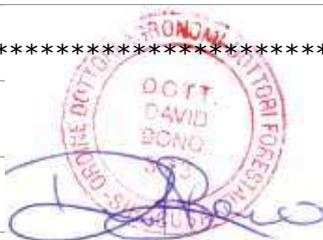
\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso del beni che costituiscono il lotto 1 di vendita, è in ditta al sig. ...*Omissis*...nato a PALAZZOLO ACREIDE il ...*Omissis*.....*Omissis*... Proprietà 1/1

Il suddetto lotti al momento del sopralluogo si presentava occupato dallo stesso Esecutato.

\*\*\*\*\*





**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per i beni di cui alle superiori righe attualmente non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli inerenti al profilo edilizio-urbanistico riportati nel C.D.U..

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del primo lotto di vendita** risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- **pignoramento trascritto** presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa in data 22 giugno 2018, ai **nn.10102/7219**, a favore di *...Omissis...*, nata a *...Omissis...* il 22 ottobre 1960 (Codice Fiscale: *...Omissis...*).

- **ipoteca volontaria iscritta** a Siracusa il 5 agosto 2014, ai **nn.12772/1185**, a favore di *"...Omissis..."*, con sede in Ragusa, giusta atto di





David Bono  
Agronomo

mutuo a rogito Notaio Rossana Calvanico, di Palazzolo Acreide, del 4 agosto 2014, Rep. 3226/2499, ed annotata di surrogazione in data 23 aprile 2018, al n.708 di particolare, a favore di "...Omissis...", con sede in Roma, gravante sui diritti immobiliari sopra descritti al punto 1).

Provenienza dei beni:

1) per edificazione su terreno acquistato in virtù di titoli anteriori al ventennio, e successivo atto di divisione in Notaio Salvatore Maria Gervasi, già di Siracusa, del 10 marzo 2004, Rep. 219906/9760, trascritto a Siracusa il 15 marzo 2004, ai nn.5534/4031

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Il fabbricato di cui al lotto 1 di vendita e oggetto di stima, risulta realizzato giusta concessione edilizia n. 90/2005 del 5 Aprile 2005 (**allegato 7** messa a disposizione dell'esecutato in quanto non è stato possibile acquisire quella depositata presso l'U.T.C. del Comune di Noto per impraticabilità dell'Archivio **allegato 7.1**).

Sotto il profilo edilizio - urbanistico il fabbricato, costituente il lotto 1 di vendita, presenta delle difformità.

Sotto il profilo catastale vi è corrispondenza fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (**allegato 7b**).

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Dal confronto fra quanto rilevato in sede peritale e quanto riportato negli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n° 90/2005 sono emerse delle difformità

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556- Fax (0931) 573918  
- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





che riguardano:

- la chiusura delle due verande con conseguente aumento della cubatura;
- la presenza, nel prospetto sud del fabbricato, di una tettoia di m<sup>2</sup> 60,00 circa;

presenza di un sottotetto non abitabile, nel quale sono stati realizzati locali come camere e un bagno non riportati in Concessione Edilizia e pertanto difforme da quest'ultima.

**La prima e la terza difformità** non risultano sanabili, in quanto l'indice di cubatura edificabile è stato utilizzato e pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi allo stato assentito dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune.

Pertanto in questa sede il sottoscritto tecnico, in ossequio al mandato ha provveduto alla quantificazione dei costi di ripristino che saranno detratti dal valore finale di stima.

#### Costi di ripristino

Ripristino sottotetto con rimozione tramezzature, pavimentazione e servizi sanitari allo stato assentito:

Rim. Tramezzature= m<sup>3</sup> 3.19 x €/m<sup>3</sup> 450,77= **€ 1.435,50**

Rim. Pavimentazione= m<sup>2</sup> 51,00 x €/m<sup>2</sup> 9,95= **€ 507,45**

Rim. Parte della tettoia= m<sup>2</sup> 36,00 x (€/m<sup>2</sup> 14,53\* + €/m<sup>2</sup> 6,12\*\*) = **€ 743,40**

Rimozione n° 4 sanitari =€/cad 20,92 x 4= **€ 83,68**

Altri costi di ripristino quantificati a corpo (ripr. Verande) **€ 250,00**

Conferimento in discarica **€ 250,00**

**Vedasi estratto prezziario:**

21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci. Onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico	mc	€	248,93	46,48%
2) eseguito a mano	mc	€	450,77	56,15%





21.1.20	Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compresi la selezione, pulitura ed accatastamento per il successivo impiego.	mq	€	14,53	46,45%
21.1.21	Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	mq	€	6,12	45,63%
21.1.6	Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cmq, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	mq	€	9,95	58,14%
21.1.24	Rimozione di apparecchi igienico - sanitari e di riscaldamento compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse.	cad	€	20,92	46,09%



**La seconda difformità**, ovvero quella riguardante la tettoia, è in parte sanabile ed è subordinata al parere della Soprintendenza dei Beni culturali; nello specifico è possibile sanare una superficie di tettoia pari al 30% della superficie dell'immobile ovvero è possibile sanare m<sup>2</sup> 23,70 circa la restante parte, m<sup>2</sup> 36,30 circa necessita di rimozione.

I costi necessari a sanare detta difformità, previo parere della Soprintendenza dei BB.CC., si attestano in linea orientativa a non meno di **€ 516,00**.

Riepilogo costi per sanare le difformità e ripristino stato dei luoghi:

I costi sopracitati ammontano a **€ 3.786,03** circa e saranno detratti dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Da visura effettuata, l'immobile *de quo* non risulta munito di Attestazione di Pre-





David Bono  
Agronomo

stazione Energetica e pertanto, in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha provveduto alla redazione (**vedasi allegato 8**).

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

Per la valutazione del fabbricato *de quo*, preso atto che nella zona in cui ricade non sono state riscontrate recenti compravendite, il sottoscritto estimatore ha ritenuto adottare per il caso in esame il criterio di Stima sintetico mono-parametrico.

La valutazione è stata effettuata valutando in un primo momento il fabbricato di cui alla p.lla 312, l'area a verde prospiciente a Sud del fabbricato pari a m<sup>2</sup> 742,00 circa, l'area a parcheggio di m<sup>2</sup> 40,00 circa (riportata negli elaborati della C.E.) ed infine il terreno a netto dell'area a verde prospiciente al fabbricato.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare delle accurate indagini di mercato sia nel territorio di Noto (comune ove ricade il bene) che nel territorio di Palazzolo Acreide (Comune a pochissimi chilometri dal B.O.S.).

Successivamente sono stati raffrontati i dati acquisiti nell'indagine di mercato con i valori riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare al fine di accertare la linearità.

Non è stato possibile utilizzare il criterio di stima analitico basato sulla **"Capitalizzazione di Redditi"**, in quanto il mercato delle locazioni di villette in zona agricola non è particolarmente attivo.

Ai fini della valutazione il sottoscritto stimatore ha provveduto alla quantificazione della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, con-

Pagina | 24



siderando la superficie del fabbricato, la superficie delle verande e l'area verde che circonda il fabbricato nei prospetti sud - est- ovest.

È stata effettuata la valutazione distaccata per il terreno avente caratteristica di seminativo.

Il tutto come riportato nelle sottostanti elaborati fotografici:



Elaborato fotografico 1



#### Determinazione della superficie commerciale:

Mq Coperti utili fuori terra	superficie rilevata m <sup>2</sup>	valore risultante m <sup>2</sup>
Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%	71	78
<b>Verande</b>		
(con finiture analoghe ai vani principali) rapp. Mercantile 80%	13	10
Superfici di ornamento scoperte		
<b>Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini"</b>	742	16
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		
<b>Superfici Pertinenze (vani accessori)</b>		
posto auto coperto rapp. Mercantile 35%	40	14
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>118</b>

#### Valutazione del fabbricato con le pertinenze di cui all'elaborato 1.

Dall'accurata indagine di mercato riguardanti beni simili al bene oggetto di stima, sono emersi dei valori di mercato che oscillano in una forbice che varia da un minimo di €/m<sup>2</sup> 600,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 800,00.





Il terreno scorporato dalle superfici del corpo di fabbrica, del prato e del parcheggio è stato valutato a parte.

I suddetti valori riscontrati sono in linea con quanto riscontrato nella banca dati dell'osservatorio mercati immobiliari (O.M.I.) e nella banca dati del Borsino immobiliare (vedasi **allegati 9 e 10**).

L'individuazione del più probabile valore di mercato unitario è stato ricavato mediante l'aggiustamento con i principali coefficienti di merito dei fabbricati, di seguito riportati nelle tabelle:



Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		<b>100%</b>
Abitazioni locare a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locare stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	10% (-20% senza giardino)	<b>10%</b> (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	<b>0%</b>
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	<b>10%</b>
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	<b>10%</b>
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottime stato	Normale	scadente
1 - 20 anni	<b>0%</b>	0%	-5%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%



Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%
<b>totale coefficiente di merito</b>	<b>1,07</b>

Alla luce di quanto sopra esposto, preso atto delle caratteristiche dell'immobile, della conoscenza del mercato in cui si opera il sottoscritto esperto ha ritenuto idoneo individuare il valore centrale della forbice dei valori riscontrati e aggiustarlo in funzione del coefficiente di merito complessivo calcolato pari a 1,07.



Nota la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore del fabbricato e della relativa corte come da elaborato fotografico 1 (Vf)

$$V_f = m^2 118,00 \times (\text{€/m}^2 700,00 \times 1,07) = \text{€ } 88.382,00$$

Il suddetto valore va corretto in funzione delle difformità riscontrate e quantificate in euro **€ 3.785,10**

$$\text{Valore finale corretto} = \text{€ } 88.382,00 - \text{€ } 3.785,10 = \text{€ } 84.596,90$$

\*\*\*\*\*

**Valutazione fondo "Seminativo" scorporato delle superfici giardino, parcheggio e corpo fabbrica**



Per la valutazione dei restanti Ha 00.69.73 di terreno seminativo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare la metodologia di stima diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione; tale metodologia si esplica attraverso il metodo comparativo.



Il C.T.U. ha provveduto quindi ad individuare il più probabile valore di mercato, attraverso un'accurata indagine di mercato, verificando i valori riscontrati con quanto riportato nel "**Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli in prov. di Siracusa**" (allegato 11), autorevolissima fonte di stima.

Premesso che le condizioni del fondo *de quo* sono eccellenti, dalla consultazione del "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli in Prov. di Siracusa" è emerso che il valore oscilla da un minimo di €/ha 4.700,00 a un massimo di €/ha 10.000,00; preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suolo e fruibilità, il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore unitario di €/ha 7.000,00; pertanto il più probabile valore di mercato del Seminativo (Vs) è:

$$Vs = \text{€/ha } 8.000,00 \times \text{Ha } 0,6973 = \text{€ } 5.578,40.$$

Pertanto si conclude che il più probabile valore di mercato del lotto 1 di vendita costituito dalle p.lle 131 e 132 ( $V_{\text{lotto1}}$ ) è pari a:

$$V_{\text{lotto1}} = \text{€ } 84.596,90 + \text{€ } 5.578,40 = \text{€ } 90.175,30, \text{ valore arrotondato a } \text{€ } 90.200,00.$$

( diconsieur novantamila duecento/00 ).

