

5. Relazione di Stima

Quesito 4_PUNTO I _ IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

(cespiti 1 e 2_ contro [REDACTED] per 1/3_ e [REDACTED] per 1/3, cespiti 1 e 8 contro [REDACTED] _ 263/2012REI -- cespite F contro [REDACTED] per 1/3 e cespite H contro [REDACTED] per 1/3_ 588/2012REI)

Costituzione

Il lotto è un villino sito in terre di Noto (SR), C.da Costa Reitani, località San Lorenzo, con accesso principale da strada denominata Via Villaggio San Claudio snc, punto geografico 36°45'23.3"N 15°06'05.6"E, pignorato nella quota di **1/1 del diritto di piena proprietà**.

Risulta composto dalle seguenti unità immobiliari:

- ▲ unità immobiliare 1, *abitazione* censita nel NCEU del Comune di Noto (SR), quale abitazione in villini, al **F.420 P.Ila 688**, indirizzo C.da Costa Reitani, sn., piano T-1, superficie catastale 91mq, identificata nella presente relazione come **Immobile A**.

L'area di sedime e di pertinenza del villino risulta censita nel NCT del Comune di Noto (SR) al F.420 P.Ila 690, pascolo esteso 45 mq, e p.Ila 688 qualità ente urbano, esteso 155 mq.

Si osserva che la p.Ila 690 non costituisce interamente parte dell'area di pertinenza del fabbricato, risultando in parte occupata dalla sede della strada ad uso pubblico denominata Villaggio San Claudio: la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto su tutti i portali liberamente accessibili non consente di poter accertare quale sia la porzione della p.Ila 690 ricadente all'interno dell'area di pertinenza. Dai risultati della rilevazione metrica effettuata manualmente il lotto, fabbricato con area di pertinenza esclusiva, occupa una superficie pari a circa 200mq.

Si tratta di un immobile *residenziale* formato da un fabbricato abitativo esteso a piano terra con terrazza a piano primo, edificato all'interno di un lotto intercluso con un solo lato libero prospiciente su viabilità ad uso pubblico e dal quale può avvenire accesso diretto. Ha un lato confinante con il lotto 10 oggetto del presente procedimento, dotato di comunicazione diretta. E' individuato ed identificato nella tavola n. 1 – lotto n. 5, allegata alla presente relazione, quale immobile **A**.



STRALCIO sovrapposizione mappa su ortofoto da stimatrixformaps

Tipologia del bene

Il bene è una **casa isolata** composta da un fabbricato abitativo esteso su un solo piano, con area di pertinenza esclusiva quasi interamente pavimentata, che risultando idonea ad ospitare una sola famiglia in ragione della dimensione, degli spazi e della distribuzione interna, è classificabile come un **villino unifamiliare**, le cui caratteristiche sono l'indipendenza, la dotazione di uno spazio privato per il soggiorno all'aperto e per il parcheggio di una vettura.



Ubicazione

Il villino si trova a 100mt dalla spiaggia Reitani, prossima alla spiaggia di San Lorenzo di Noto, che, caratterizzata da sabbia bianca e mare caraibico, ospitante sia zone libere che lidi attrezzati, è parte della riserva di Vendicari. L'area di allocazione è una delle aree di espansione dei nuclei costieri del territorio netino nella località S. Lorenzo, C.da Costa Reitani, a circa 38m dell'imbocco della strada denominata Villaggio San Claudio, è un'area residenziale a carattere stagionale, prossima al villaggio San Lorenzo.



Stralcio PRG Comune Noto – zona C3/47 – area di espansione costiera

Confini

Il fabbricato è isolato risultando confinante su tutti i lati con l'area di pertinenza esclusiva o corte.

Il lotto confina: a nord-ovest con strada pubblica denominata Villaggio San Claudio; a nord-est con altro villino (p.lle 690-691) di altra proprietà e non oggetto del presente procedimento; a sud-est in parte con il lotto n. 10 oggetto del presente procedimento (area di pertinenza dei villini censita nel NCT di Noto al F. 420 p.lla 1850) e con altro villino di altra proprietà e non oggetto del presente procedimento (p.lla 879; a sud-ovest con altro villino di altra proprietà e non oggetto del presente procedimento (p.lla 547).

Accessi

Il lotto prospiciente solo sul lato a nord-ovest su strada ha un solo accesso, pedonale e carrabile al punto geografico 36°45'23.3"N 15°06'05.6"E. E' presente sul confine a sud-est un varco nella muratura di recinzione che, dotato di rampa, permette la comunicazione con l'adiacente lotto n. 10/NCEU Noto F. 420 P.lla 1850.

Dati Catastali

Come da visura catastale storica e dalla planimetria catastale, il fabbricato compresa l'area di pertinenza, è censito nel N.C.E.U. del Comune di Noto (SR) al Foglio di Mappa n° 420 P.lla 688, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 91 mq, rendita 361,52 €, intesta ai sig.ri

_____ proprietà per 1/3;

_____ Proprietà per 1/3;

_____ proprietà per 1/3.

L'area di sedime risulta censita

- nel NCT di Noto al F. 420 p.lla 690, qualità pascolo, superficie 45 mq, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario 0,01€, partita di provenienza 53683, in testa ai sig.ri:

- _____ proprietà per 2/9;

- _____ Proprietà per 2/9;

- _____ proprietà per 2/9;

- _____ proprietà per 3/9.

- nel NCT di Noto al F. 420 p.lla 688, qualità ente urbano, , partita di provenienza 53683, superficie 155 mq.

-----Regolarità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e riportato nella tavola descrittiva del lotto e lo stato catastale desumibile dalla documentazione identificativa catastale permette di osservare le seguenti difformità:

- il fabbricato non risulta inserito in mappa,

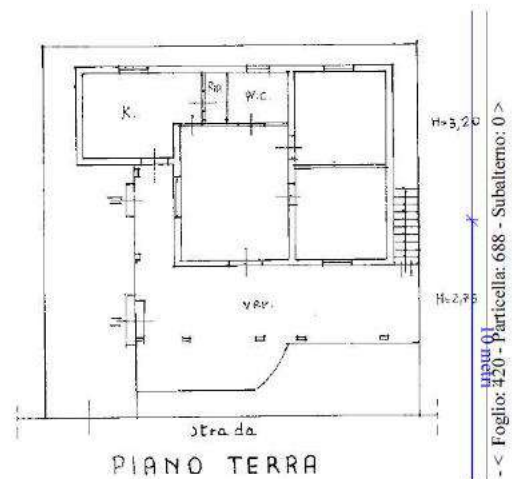
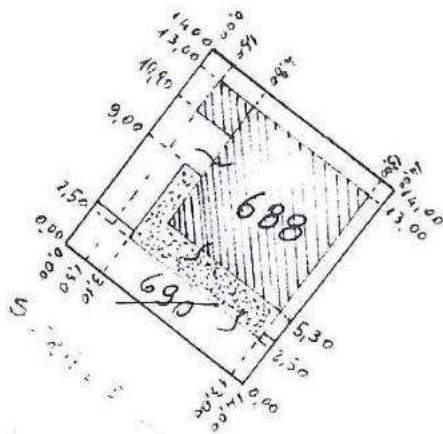
- la p.lla 690 censita al catasto terreni, per quanto dal certificato di destinazione urbanistica reg. 443/2024 del 29.08.2024 rilasciato alla scrivente, ricade totalmente in zona destinata alla viabilità stradale, occupando tratto della strada denominata Villaggio San Claudio che consente l'accesso non solo al lotto in oggetto, ma anche a tutti gli altri villini prospicienti sulla detta strada,

- diversa altezza utile interna.

Rilevato che dalle visure storico catastali è possibile desumere che



- Denuncia di cambiamento n. 2037 del 20.12.88 presentata dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], ovvero Tipo Mappale n. 177 del 1988 redatto su estratto di mappa prot.
n. 58024 del 28.11.88, avente ad oggetto le p.lle 688 e 690, provenienti dalla partita 64285, con il quale è
stata presentata per la formazione del lotto A di 200mq, la soppressione della p.lla 690 di 45mq e la
fusione della stessa alla p.lla 688 di 155mq, nonché l'inserimento all'interno del detto lotto A del
fabbricato de quo, sul quale è visibile il timbro di "ATTESTATO" e la firma del capo sezione,
- dimostrazione del Tipo Mappale 177 del 28.11.88,



considerato che lo stato dei luoghi rilevato e riportato graficamente nella tavola descrittiva del lotto, consente di misurare una superficie complessiva del lotto pari a circa 200mq, rilevato che confrontato lo stato dei luoghi rilevato con il tipo mappale n. 177/88, nonché con la planimetria catastale, la p.lla 690 ricade in parte nel lotto ed in parte sulla strada, risulta necessario procedere alla rilevazione topografica e, conseguentemente, alla presentazione di nuovo tipo mappale.

La regolarizzazione delle suddette difformità ed incoerenze mediante l'effettuazione di rilevazione topografica e presentazione di nuovo tipo mappale comporterà costi omnicomprensivi stimabili pari a circa 3.000,00euro.

Pertinenze o dipendenze

Sono individuabili il porticato di ingresso a piano terra, l'area esterna di pertinenza esclusiva, una riserva idrica interrata, il terrazzo a piano primo.

Accessori: diretti e complementari

Sono accessori diretti un ripostiglio, A₃, un servizio igienico A₄.

Sono accessori complementari il vano sottoscala A₇.

Parti Comuni

Sono in comune i muri di confine con le proprietà limitrofe a sud-est e a nord-est.

QUESITO 3_PUNTO II_Esatta rispondenza dei dati del pignoramento e dei dati catastali

Dato atto che

- il pignoramento del 25.05.2012 di cui alla proc. N. 263.2012 REI, trascritto a Sr il 12.09.2012 ai n.ri 14990/11859, a favore di [REDACTED] ed in danno della [REDACTED], ha ad oggetto l'unità negoziale n. 4, nella quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, composta dalle unità immobiliari dal n. 1 al n. 3, censite nel NCEU di Noto al F. 420 p.lla 688 (unità immobiliare 1), nel NCT di Noto al F. 420 P.lla 688 (unità immobiliare 2) e P.lla 690 (unità immobiliare 3),

vista la documentazione storico catastale di identificazione delle predette unità immobiliari,

vista la documentazione ipo-catastale agli atti dei procedimenti riuniti,

è possibile ritenere che vi è esatta corrispondenza tra i dati del pignoramento ed i dati di identificazione catastale del lotto in oggetto.

QUESITO 4_PUNTO II_DESCRIZIONE DEL/ BENE/ PIGNORATO/

Descrizione sintetica

Il bene pignorato è un lotto composto da un villino a 100mt dal mare, ovvero da un fabbricato abitativo isolato con aspetti tecnologici e di rifinitura delle abitazioni civili e dotato di un porticato, un'area esterna di pertinenza esclusiva, area cortilizia interamente pavimentata con una aiuola a verde, e di un terrazzo a piano primo, situato nella fascia costiera prossima al mare.



[REDACTED]

L'area che ospita il villino ha una superficie coperta lorda pari a circa 200mq considerando l'interasse dei muri perimetrali; il fabbricato ha una superficie lorda coperta pari a circa 116,90mq.

Sono presenti all'interno del lotto il pozzetto per l'accesso al serbatoio di riserva idrica interrato, il pozzetto fognario di ispezione di fossa settica non individuata in sito.

Per quanto riferito era presente all'interno del lotto un pozzo a cisterna.

Il lotto ricade all'interno della zona nella fascia di espansione costiera della nota località turistico balneare di San Lorenzo, a circa 100mt dalla spiaggia Reitani e contigua al Villagio ed alle strutture della Spiaggia di San Lorenzo, nonché a 7km da Pachino.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

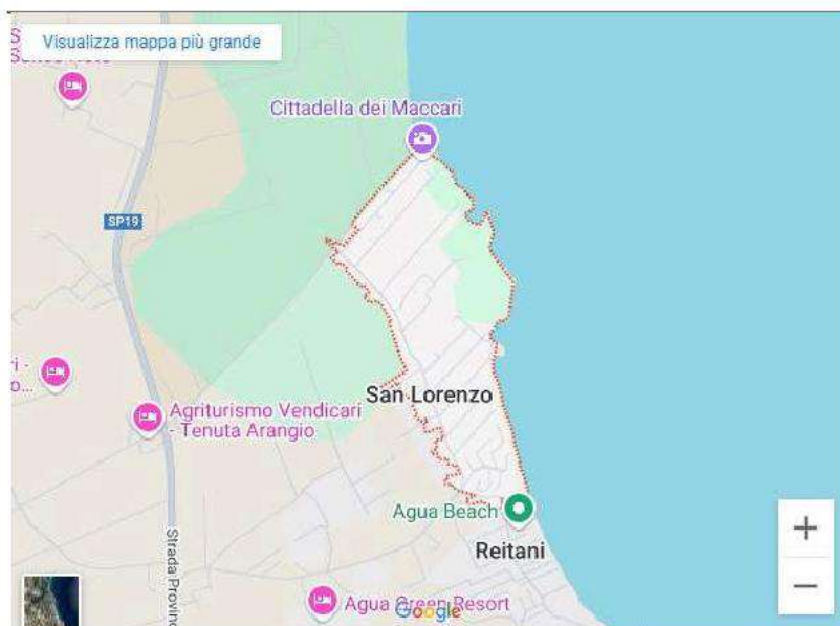
Il lotto si trova all'interno del territorio della Città di Noto, comune italiano di 24.763 abitanti del libero consorzio comunale di Siracusa, che è il primo comune siciliano per estensione territoriale, il quarto a livello nazionale. Noto, sede episcopale, definita la capitale del Barocco, ha visto nel 2002 il suo centro storico dichiarato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO, insieme con le altre città tardo-barocche del Val di Noto. Dista 31 km da Siracusa ed è situata nella parte sud-ovest della provincia ai piedi dei monti Iblei. La sua costa, fra Avola e Pachino, dà il nome all'omonimo golfo. Il territorio è, per la maggior parte, collinare. Le montagne, a nord, appartengono all'altipiano dei monti Iblei. Nella costa, bassa e sabbiosa nella totalità, a parte brevissimi tratti frastagliati, sono situate le pianure. Probabilmente di origine alluvionale, la piana di San Paolo, nell'entroterra, è la più vasta pianura del territorio, nonché la più intensamente coltivata. Noto confina a sud con Pachino, a nord-est con Avola e Siracusa, a nord con Palazzolo e Canicattini, a ovest con Modica, Rosolini e Ispica. Il territorio comprende la piccola isola amministrativa di contrada Cipolla, tra Rosolini e Ispica. L'aspetto dell'agro netino è caratterizzato in prevalenza dalla macchia mediterranea, e dagli uliveti e mandorleti in zona collinare, dai vasti agrumeti e vigneti nella *piana di San Paolo*, mentre in montagna, ampi pascoli si alternano a tracce di macchia mediterranea, con secolari lauri, querce, frassini e lecci. La conformazione del territorio ha permesso un più ampio sviluppo dell'agricoltura a sud e dell'allevamento a nord.

Il bene, individuato ed identificato sulla Tav. n.ro 1 - Lotto n. 5, allegata alla presente relazione, è ubicato nella zona costiera, C.da Reitani, della fascia costiera del territorio netino prossima alla spiaggia di San Lorenzo, a circa 7km da Pachino e 19,8km da Noto. La spiaggia di San Lorenzo è un tratto di costa molto affascinante caratterizzato da grandi spiagge e piccole insenature. La fine sabbia chiara è bagnata da un mare turchese e cristallino con fondale dolcemente digradante, che permette anche ai bambini più piccoli di godere del mare in tutta tranquillità.

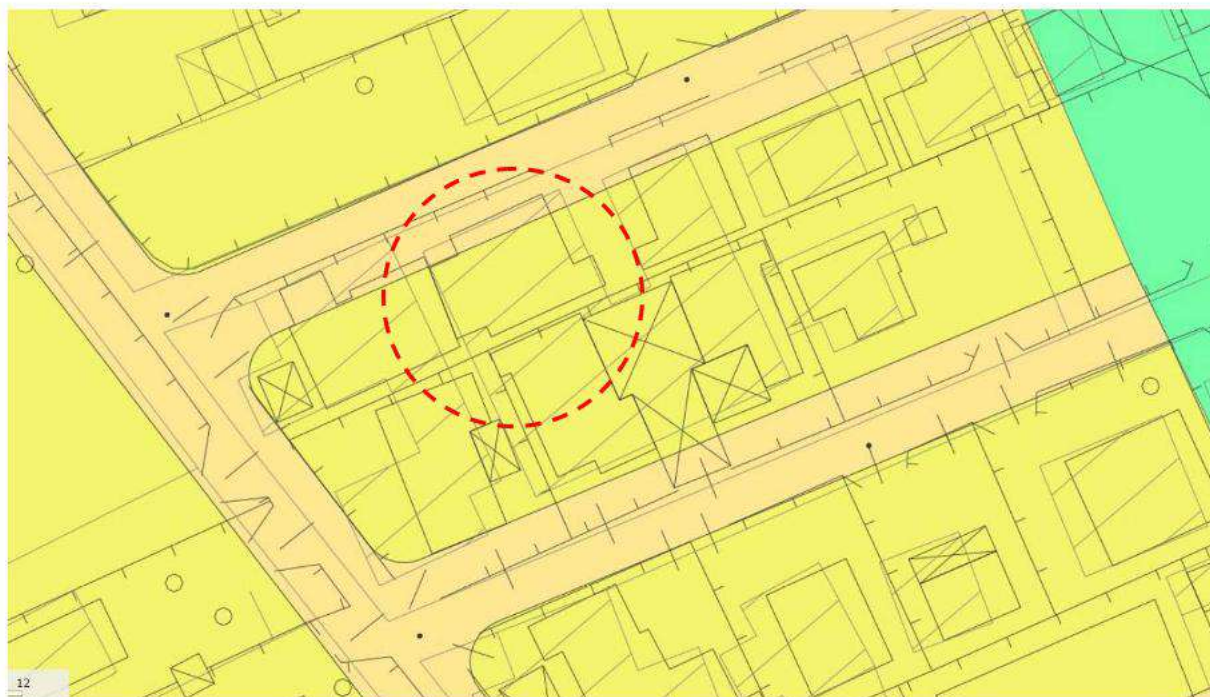
La splendida costa presenta un patrimonio incontaminato di grandi spiagge e piccole insenature. Questa spiaggia si trova appena fuori il confine della riserva di Vendicari, ma presenta le stesse caratteristiche ambientali della riserva, la naturale continuazione della spiaggia di Vendicari.

Il litorale è ben attrezzato con strutture e servizi che assicurano giornate di completo relax balneare.





Dal punto di vista urbanistico, l'area, come dal certificato di destinazione urbanistica del 29.08.2024 rilasciato dal Comune di Noto su richiesta della sottoscritta ed allegato alla presente relazione (registrazione n. 443/2024), ricade nel vigente PRG del Comune di Noto approvato dalla Regione con Decreto n. 335/DRU del 11.05.1993 e s. m. approvate con DA n. 634 del 22.11.2001, in parte nella zona C3, aree di espansione costiera- sottozona C3/47 – Piano Particolareggiato Marzamemi , Spinazza, San Lorenzo, ed in parte in area destinata a viabilità stradale normata dall'art. 57 delle N.T.A.



Stralcio PRG Noto tratto da <http://www.gisterr.eu/>



[REDACTED]

L'area risulta compresa nel vigente Piano Paesaggistico, nel Paesaggio Locale PL18, "*Costa di Eloro e pantani di Vendicari*" nel contesto 18d Aree costiere caratterizzate da disordine urbanistico (*Contrada Reitani e Fondo Morte*), e, pertanto, sottoposta al livello di tutela massimo n. 4.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio Locale sono:

- conservazione e diffusione delle specie agricole storico-tradizionali;
- tutela delle aree a macchia mediterranea ed a gariga;
- potenziamento della rete ecologica;
- fruizione visiva degli scenari e dei panorami;
- conservazione del patrimonio storico e culturale (architetture, percorsi storici ed aree archeologiche);
- recupero ambientale, disinquinamento del mare, del litorale, dei torrenti e dei canali, rinaturalizzazione dei tratti con alvei artificiali;
- favorire la formazione di ecosistemi naturali stabili ai fini della ricostituzione dell'habitat;
- creazione di itinerari naturalistici ai fini della fruizione didattica e scientifica.

Gli indirizzi per il Paesaggio dell'area urbanizzata sono:

- contenimento della crescita urbana, riduzione del consumo del suolo;

240

- tutela paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori.

Nel contesto 18 g:

Aree di recupero

Si attua quanto previsto nelle norme generali di cui all'art.20 per la categoria "aree di recupero".

I piani di recupero dovranno essere indirizzati a:

- recupero paesaggistico mediante piani attuativi di riqualificazione urbanistica e ambientale con particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio; nelle more della redazione di tali piani potranno essere realizzati: interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia dell'esistente, nel rispetto della sagoma e del volume esistente;
- realizzazione di chioschi e stabilimenti, con strutture complementari (ristoranti, bar, locali tecnici e/o deposito, bagni, docce), per la diretta fruizione del mare, entrambi facilmente amovibili e aventi carattere stagionale;
- eliminazione dei detrattori ambientali, garantendo il restauro dei beni e dei valori paesistici e naturalistici;
- conservazione dei valori paesaggistici, contenimento dell'uso del suolo e mantenimento delle aree libere, salvaguardando gli elementi caratterizzanti il territorio;
- riqualificazione del rapporto tra il mare e la costa, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica.

In queste aree **non è consentito**:



-
- 
- realizzare opere edilizie e di urbanizzazione nelle aree libere ancora non interessate da tali interventi;
 - realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e materiali di qualsiasi genere;
 - realizzare cave;
 - realizzare impianti industriali;
 - realizzare opere che alterino i flussi delle correnti marine o che possano arrecare danni alla flora marina.

Altresì ricade in:

- area di rispetto del nastro stradale (DM 1404 del 01.04.1968),
- area compresa entro i 300m dalla spiaggia.

L'area comprendente il lotto in oggetto, come dal piano paesaggistico, poggia su terreni alluvionali e fondi palustri, risultando caratterizzato dalla presenza dei pantani costieri (R.N.O. di Vendicari) e di spiagge a sabbie gialle. Frutto di un rilevante processo di edificazione di case su lotto, sia sparse sia allineate lungo strada sia formanti vere e proprie lottizzazioni, fonda il proprio valore sia nella presenza delle spiagge e dei pantani e più in generale del tipico ambiente costiero mediterraneo, sia di alcuni elementi architettonici come il sistema torre/tonnara di Vendicari. In particolare sono le qualità paesaggistiche e ambientali dell'area hanno determinato un forte processo di "valorizzazione" turistica.

Il lotto si raggiunge in auto dal Tribunale di Siracusa percorrendo circa 54 km in un tempo di circa 51 min, secondo il percorso di seguito di cui al link <https://maps.app.goo.gl/Si5NipL6M2e6Mv6w7> e di seguito riportato sinteticamente.

- Procedi in direzione est verso V.le Santa Panagia
- Alla rotonda prendi la 1^a uscita e prendi V.le Santa Panagia
- Continua su Viale Teracati
- Svolta a destra e prendi Via Ettore Romagnoli
- Continua su Via Francesco Saverio Cavallari
- Alla rotonda prendi la 1^a uscita e prendi Viale Paolo Orsi
- Continua su Viale Ermocrate/SS124
- Svolta leggermente a destra per rimanere su Viale Ermocrate/SS124
- Alla rotonda prendi la 3^a uscita e prendi Via per Floridia/SS124
- Alla rotonda, prendi la 3^a uscita e rimani su Via per Floridia/SS124
- Svolta a sinistra allo svincolo per Gela
- Entra in A18/E45
- Prendi l'uscita verso Noto/Polizia Stradale
- Alla rotonda, prendi la 1^a uscita
- Continua su SP59
- Alla rotonda, prendi la 1^a uscita
- Alla rotonda, prendi la 1^a uscita
- Alla rotonda prendi la 3^a uscita e prendi SP19
- Svolta a sinistra e prendi Contrada Reitani
- Continua su Strada Consortile S. Lorenzo Terreni Nuovi Palumma
- Svolta a destra e prendi Contrada Reitani per 600 mt
- Svolta a sinistra via Villaggio San Claudio
- Il lotto è il secondo che si individua sulla destra.



Il bene, all'interno della fascia costiera dei 300mt gode del panorama paesaggistico e naturalistico della stessa, è uno dei villini che hanno determinato l'edificazione della zona su strada. E' presente la rete elettrica, mentre sono assenti la rete idrica e fognante.

La viabilità locale è scorrevole, e l'area di allocazione è in una posizione strategica, vicino cioè a Marzamemi, Portopalo di Capopassero, Pachino, Vendicari, Eoro, ma anche non molto distante da Noto, Rosolini e Pozzallo. Si trova a pochi km dallo svincolo autostradale Rosolini-Siracusa e Rosolini-Gela.

L'edificio è una costruzione che, come è possibile desumere dalla documentazione urbanistica rilasciata in copia e depositata agli atti del comune di Noto all'interno della pratica edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 ovvero la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 07.03.1986, risale all'anno 1970, con un'età pari a circa cinquantacinque anni. Le condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo permettono di ritenere che lo stesso sia stato oggetto nel tempo di interventi di manutenzione ed in tempi relativamente recenti di manutenzione tra cui la sostituzione dei pavimenti e degli infissi.

La tipologia architettonica dell'abitazione è quella di un villino esteso su un solo piano fuori terra allocato in un lotto intercluso con un solo lato su strada che porta direttamente al mare.

Le caratteristiche del lotto rispecchiano le richieste di un segmento del mercato attuale che, per come dalle indagini effettuate, può ritenersi attivo.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di tutto rispetto, rendendo appetibile l'investimento immobiliare ai fini abitativi.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire buona, sulla scorta dell'osservazione e delle indagini di mercato.

Descrizione analitica

Tipologia, Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica del bene è quella di un'abitazione in villini unifamiliare ubicato nella fascia costiera a 100mt dal mare. L'abitazione nata come residenza a prevalente carattere stagionale, è ospitata all'interno di un fabbricato abitativo con area cortilizia che, allocato in un lotto di terreno intercluso su tre lati, si trova ubicato all'interno della zona destinata all'espansione residenziale costiera del territorio netino, prettamente turistico balneare.

La morfologia e le dimensioni sono desumibili dalla lettura della TAV. n.ro 1 – Lotto n. 5 prodotta dalla sottoscritta, che rappresenta lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

L'area di sedime e di pertinenza ha una superficie coperta lorda pari a circa **200mq** al lordo della mezzeria dei muri di confine; il fabbricato ha una superficie lorda coperta pari a circa **116,90mq**, di cui **31,72mq** di superficie utile destinata a *porticato*, 2,21mq di ripostiglio sotto scala e 2,13mq di rampa. Il *terrazzo a piano primo* ha una superficie utile pari a circa **58,45mq**.

La superficie utile interna è pari a circa **66,72mq**; l'altezza utile interna è pari a circa **2,82m**; il porticato delimitante i lati a sud-est e a nord-ovest del fabbricato ha un'altezza pari a circa 2,92m.



Composizione interna

Il fabbricato abitativo si sviluppa a piano terra, con terrazzo al piano primo.

Superato il porticato (A₆) si entra nel vano ingresso/salone (vano A₁) che funge da vano distributivo: lungo la parete che lo delimita, situata a destra con alle spalle l'ingresso, sono le porte di accesso a due camere da letto (vani A₆₋₅), mentre sulla parete posta frontalmente all'ingresso sono le porte di accesso al servizio igienico (vano A₄), al ripostiglio (vano A₃), e al locale cucina/pranzo (vano A₂).

Il terrazzo al piano primo, A₉, è accessibile dalla rampa di scale edificata lungo il lato a nord-est sotto la quale è ricavato un vano ripostiglio A₇.

Tutti i vani sono areati ed illuminati naturalmente, fatta eccezione per il vano ripostiglio A₃ senza aria e luce naturale.

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia, come anche dal certificato di idoneità statica allegato alla pratica di sanatoria edilizia n. 2753 rilasciato in copia dal comune di Noto, è in muratura portante in blocchi tufacei. La copertura è mista: per buona parte trattasi di tetto piano in laterocemento; la cucina ed il porticato hanno tetto a falda in elementi lignei.

In particolare il porticato è sostenuto in parte dalla muratura del fabbricato, in parte da pilastri e travi in legno lamellare con tavolato e manto in tegole. La scala esterna realizzata in c.a. gettato in opera.

Finiture

Area esterna e terrazzo

L'area è interamente recintata con muri: lungo il lato a sud-ovest in blocchi di cls vibrato prefabbricato non finiti; lungo il lato a nord-ovest in blocchi di tufo intonacati e tinteggiati con cimasa di marmette di cemento; lungo il lato a nord-est in blocchi di tufo intonacati in parte tinteggiati ed in parte rivestiti in pietra ad opera incerta, di cui una porzione ha sopralzo parziale in rete metallica ed una porzione (quella in prossimità del lato di ingressi) priva di sopralzo proprio (è visibile il sopralzo in elementi prefabbricati della costruzione finitima); lungo il lato a sud-est è in muratura intonacata con sopralzo in elementi in ferro a profilo triangolare verniciati color bianco. Ha calpestio in parte in battuto di cemento, tranne che lungo il lato a nord-ovest e nord-est dove sono presenti pietrine di cotto. Lungo il lato a nord-ovest si trova una doccia esterna con rubinetto lava piedi.

Il varco di accesso dalla strada lungo il lato a sud-est ha pilastri in c.a. ed è protetto da cancello in elementi in metallo verniciato color bianco, ad anta scorrevole, dotato di cancello pedonale in alluminio verniciato color bianco. Il varco è illuminato da palo annegato nel pilastro a sostegno del cancello di ingresso.

La scala esterna ha gradini finiti in pietra di tipo locale, così come i gradini della rampa di comunicazione con il lotto 10; il parapetto è realizzato con muretto in forati intonacato con cimasa in laterizi sagomati. Il vano sottoscala ha porta in alluminio anodizzato color bronzo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il terrazzo ha parapetto in muratura intonacato con cimasa in laterizi sagomati; il pavimento è in marmette di cemento senza battiscopa; lungo il lato a nord-ovest è posizionato un serbatoio di riserva



idrica. Si trova anche allocata sul terrazzo un'unità esterna pur in assenza di relativo climatizzatore interno.

L'area è caratterizzata da un'aiuola di circa 10 mq realizzata nell'angolo a nord-est ove è pure presente un palo enel.

Fabbricato

In posizione rialzata rispetto al calpestio dell'area circostante, ha basamento rivestito con pietre ad opera incerta, e gradini in pietra per il superamento del dislivello e l'accesso al porticato lungo i lati a nord-ovest e a sud-est., e parapetto in alluminio color marrone. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il tetto a falda ha grondaia e pluviale in rame, e manto in tegole. Il porticato ha pavimentato in ceramica tipo cotto con battiscopa.

Le aperture hanno cornici in pietra, persiane in alluminio color marrone ed infissi in alluminio verniciato bianco con doppio vetro; nel servizio igienico persiana in alluminio anodizzato color bronzo; è in alluminio anodizzato color bronzo la porta di accesso al vano sottoscala.

Le pareti ed i soffitti interni sono tutti intonacati e tinteggiati. Il soffitto della cucina è in legno a vista: realizzato con travi e tavolato lignei.

Il pavimento è a tappeto (escluso il servizio igienico) in gres porcellanato.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia con box, ha pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza pari a circa 2,10m.

Gli infissi interni sono in alluminio color bianco, fatta eccezione di quello del bagno in alluminio anodizzato color bronzo; le porte sono in legno tamburato color legno.

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-fognante e solo in parte quello igienico-sanitario.

Il contatore enel è posizionato sul muro di recinzione lato a sud-est.

Lo smaltimento dei reflui avviene, per quanto dalla richiesta di autorizzazione all'adeguamento dello scarico prot. del 09.12.1999 prot. 3233 del 09.12.1999 riferita alla pratica di condono edilizi n. 2753/86, mediante convogliamento in fossa imhoff (individuato in sito il solo pozzetto) con condotta sub-irrigante in vassoio assorbente (secondo la planimetria allegata ubicato nell'aiuola). [Si rileva che allegata alla pratica del condono edilizio è rappresentato un analogo sistema di smaltimento dei liquami a mezzo di fossa imhoff e condotta sub-irrigante in vassoio assorbente, con ubicazione diversa ubicazione della fossa imhoff installata in prossimità dell'aiuola/vassoio assorbente].

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato e che ne organizzano lo smaltimento verso l'area di proprietà e quindi verso la strada ad uso pubblico.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Premesso che lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo evidenziava l'avvenuta realizzazione di opere di manutenzione non ancora completate (sostituzione del pavimento interno e del porticato di ingresso, sostituzione del manto del tetto a falda con le relative opere di canalizzazione delle acque meteoriche, sostituzione degli infissi esterni, sostituzione del parapetto del porticato di ingresso,



- QUESITO 4_PUNTO III_ STATO DI POSSESSO DEL/I BENE/I PIGNORATO/I**

Proprietà

- Denuncia di successione n. 126 vol. 197 UR di Noto in morte di [REDACTED] nato a Pachino il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], trascritta il 03.01.1978 al n.ro particolare 115;
- Denuncia di successione n. 19 vol. 317 del 02.02.2009 UR Noto in morte di [REDACTED] nata a Pachino il [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED], trascritta il 18.03.2009 ai n.ri 3740/5637.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura



Per quanto dalla documentazione ipocatastale agli atti non risulta trascritto per il lotto in oggetto alcun asservimento o cessioni di cubatura.

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Come da ispezioni ipotecarie a nome dei debitori risulta trascritto:

- verbale di separazione consensuale del 11.12.2012 rep. 1140/2012, trascritto a Sr il 21.05.2013 ai n.ri 7941/6167, a favore di [REDACTED], relativamente alla casa di abitazione sita in Pachino (Sr) nella via Catania nn. 25-27, censita nel NCEU di Pachino al F. 5 P.III 1442 sub 4-6-7, con il quale il marito ha riconosciuto alla moglie il diritto di abitazione vita natural durante.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale come stimati nei relativi paragrafi di riferimento.
- comunicazione diretta con il lotto n. 10,
- servitù enel (all'interno dell'aiuola è presente un palo enel).

QUESITO 4_PUNTO IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

1. ISCRIZIONE del 02/05/2012 - Registro Particolare 761 Registro Generale 7878
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 247/2012 del 27/04/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 11/06/2012 - Registro Particolare 1029 Registro Generale 10235
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVOLA Repertorio 151/2012 del 01/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 640 del 03/04/2014 (SURROGAZIONE PARZIALE)
3. TRASCRIZIONE del 12/09/2012 - Registro Particolare 11859 Registro Generale 14990
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1624/2012 del 25/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi o di livelli /usi civici

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Non trattasi di condominio.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non trattasi di condominio.

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

Non trattasi di condominio.

- Eventuali cause in corso



██████████

Come dalla documentazione ipocatastale agli atti non risultano altri procedimenti oltre a quello in oggetto ed a quelli riuniti.

QUESITO 4_PUNTI V e VI _CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Noto pec del 13.01.2021, numero d'ordine 112/2021, prot. URP 2011 del 14.01.2021, integrata con pec del 30.04.2021 – prot. URP 23247 del 04.05.2021, relativamente al lotto in oggetto, è stata rilasciata la seguente documentazione, trasmessa con lettera prot. 22526 del 29.04.2021 e poi con lettera prot. 24972 del 13.05.2021, poi in data 10.09.2021 (documenti presso Ufficio Controllo del Territorio):

- **domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85**, prot. 21356 del 30/09/1986, n.ro progressivo 0265490809 - pratica di condono n. 2753/86 - in testa alla sig.ra ██████████, nata a ██████████ e residente a Pachino in via Torino 279, vedova ██████████, relativamente all'intero fabbricato sito in C.da Reitani, edificato sul terreno in catasto al F. 420 p.lle 688-690 in assenza di titolo edilizio, in area non sottoposta a vincoli, ultimata nell'anno 1970, abitabile alla data del 01/10/1983, estesa a piano terra, di volume pari a 230mc, superficie utile abitabile pari a 54,06mq, superficie non residenziale pari a 5,14mq ed una superficie complessiva pari a 59,20mq, in muratura portante, composta da una sola abitazione, allacciata alla rete elettrica,
- **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 07/03/1986** rilasciata dalla sig.ra ██████████ quale vedova del sig. ██████████, relativamente all'anno di costruzione dell'immobile risalente al 1970,
- **relazione tecnica illustrativa e sui materiali usati** a firma del tecnico datata 11.07.2008,
- **tavola grafica rappresentante lo stato dei luoghi** rilevato dal tecnico, riportante i calcoli planovolumetrici,
- **tavola grafica rappresentante lo schema di smaltimento dei liquidami**,
- **scheda tecnica relativa alla richiesta di autorizzazione allo scarico**,
- **certificato di idoneità statica dell'opera** datato 22.07.2008,
- **parere di compatibilità e nulla-osta alla concessione edilizia in sanatoria** rilasciato dalla Soprintendenza beni paesaggistici prot. n. 5185 del 03/12/2008 (prot. Comune di Noto n. 50247 del 16.12.2008), con riconoscimento alle opere di *lieve pregiudizio alle valenze paesaggistiche dell'area protetta in quanto poco difforni dai criteri di tutela adottati per la zona*, ed alle seguenti condizioni
 - o che tutti gli infissi esterni in alluminio ottonato, brunito, argentato a spigoli vivi, e/o monoblocchi in lamierino zincato, siano sostituiti con infissi in legno in tinta scura, e/o in alluminio preverniciato con spigoli arrotondati contornati con rifasci in pietra locale così come la zoccolatura,
 - o che tutte le opere in conglomerato cementizio a vista siano rivestite con materiali naturali del tipo pietra calcarea locale con la esclusione della collocazione ad opus incertum,
 - o che le grondaie e i pluviali esterni in pvc, sia sostituiti con analoghi in rame.



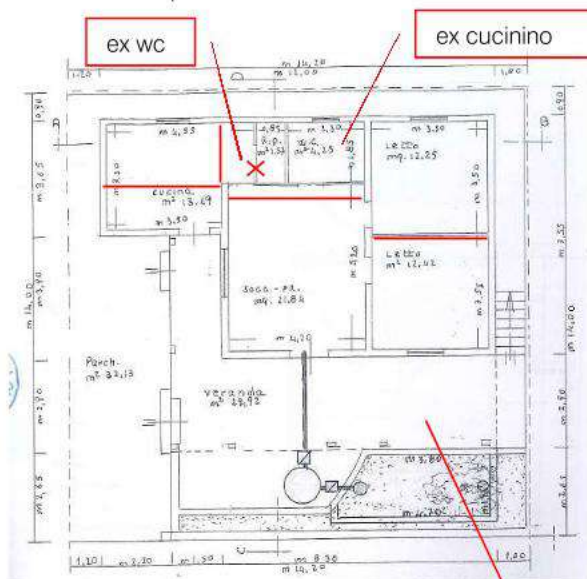
- [REDACTED]
- **denuncia di cambiamento catasto terreni n. 2037 del 20.12.1988, presentato dalla sig.ra [REDACTED] e dai figli [REDACTED], approvato come Tipo Mappale n. 177 del 1988** redatto su estratto prot. 58023 del 28.11.88, comportante la soppressione della p.lla 690 e la fusione alla p.lla 688 passata all'ente urbano con inserimento del fabbricato, con dimostrazione del tipo (mod. 51 F – TP), con riportante la dicitura di ATTESTATO a firma del Dirigente della Sezione del Catasto,
 - **planimetria catastale** senza alcuna attestazione di presentazione,
 - **ultimo avviso prot. 31315 del 09.10.2023** trasmesso dall'ufficio condono edilizio del Comune di Noto al sig. [REDACTED] tramite raccomandata AR, con la quale veniva richiesta la seguente integrazione documentale:
 - o attestazione di versamento di somma pari a 189,18euro a congruaggio oneri di urbanizzazione e costo di costruzione,
 - o attestazione di versamento di somma pari a 1.709,85euro a congruaggio oblazione a saldo (50% alla Tesoreria del Comune di Noto);
 - o attestazione di versamento di somma pari a 1.709,85euro a congruaggio oblazione a saldo (50% Amministrazione PT oblazione abusivismo edilizio);
 - o attestazione di versamento di somma pari a 200,00euro per diritti di rilascio concessione edilizia,
 - o prima del rilascio della concessione edilizia versamento con F23 della somma di 262,00euro per diritti di trascrizione,
 - o n. 3 marche da bollo da 16,00euro,
 - o copia della denuncia di successione e di visura catastale aggiornata,con termine entro e non oltre 30gg, con l'avvertenza della dichiarazione di improcedibilità con conseguente adozione del provvedimento di diniego;
 - **istanza di autorizzazione allo scarico prot. 33233 del 09.12.1999** in capo alla sig.ra [REDACTED] con allegata scheda tecnica, relazione tecnica e schema di smaltimento liquami;
 - **attestazione prot. 22021 del 27.04.2021** sulla procedibilità dei condoni pratiche n.ri 2742, 2743 e 2753, con la quale viene indicata al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria relativa alla pratica n. 2753 la necessità del versamento delle somme pari a 3.418,00euro a titolo di oblazione e di 505,48euro per oneri concessori, nonché il versamento di 200,00euro per i diritti di rilascio concessione e n. 2 marche da bollo da 16,00euro,
 - **nota prot. 23121 del 03.05.2021** con la quale in relazione alla pratica di autorizzazione allo scarico il Comune ha comunicato che la riesumazione della pratica a nome della sig.ra [REDACTED] richiede
 - un'asseverazione di conformità da parte di tecnico abilitato sulla conformità del sistema di smaltimento dei reflui e dell'immobile dal punto di vista edilizio rispetto a quanto descritto negli elaborati agli atti dell'ufficio preposto (Ufficio Igiene) con allegazione della ulteriore documentazione di rito, nonché attestazione di versamento per diritti di segreteria pari a 51,65euro, e due marche da bollo da 16,00euro ciascuna.



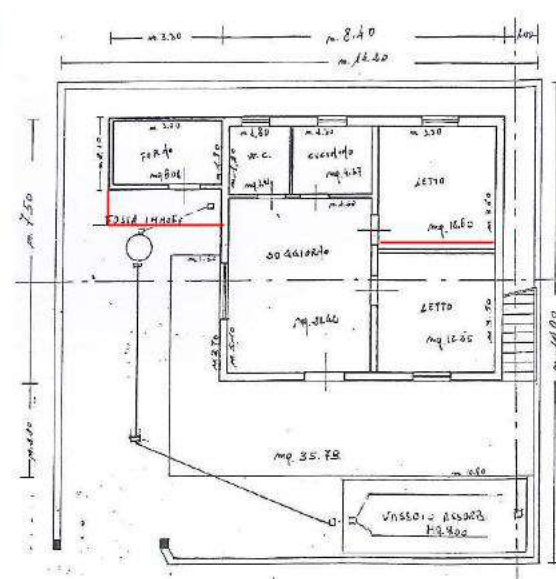
Verifica regolarità urbanistica

Preliminarmente si rileva che

- vi è discrasia tra lo schema di smaltimento dei reflui rappresentato nella tavola allegata alla istanza di condono edilizio e quella allegata alla istanza di autorizzazione allo scarico; il sistema di smaltimento nella prima tavola è indicato con fossa imhoff installata frontalmente al vano cucina e condotta sub-irrigante in vasoio assorbente, mentre nella tavola allegata alla istanza di condono la fossa imhoff installata all'interno del porticato è ubicata accanto all'aiuola; in entrambe le tavole l'aiuola è l'area di allocazione del vasoio assorbente, nella tavola allegata alla istanza di autorizzazione allo scarico è individuata come posta frontalmente all'ingresso in prossimità del volume ospitante il vano cucina, dando atto che è stato individuato in sito solo un pozzetto posto frontalmente all'ingresso in prossimità del volume ospitante il vano cucina;



Stralcio tavola allegata alla istanza di condono edilizio



Stralcio tavola allegata alla istanza di autorizzazione allo scarico

Realizzazione di porticato

- vi sono incongruenze nella rappresentazione dello stato dei luoghi riportato nelle due tavole precedentemente riportate in stralcio, con le differenze segnate in rosso consistenti:

- o ampliamento del locale forno, oggi vano cucina/pranzo,
 - o cambio di destinazione d'uso del vano wc ridotto alla metà in ripostiglio,
 - o cambio di destinazione del cucinino in wc,
 - o spostamento pareti interne del salone/soggiorno rispetto al wc, e della parete di divisione tra le camere,
 - o realizzazione di porticato,
 - o differenze dimensionali
- stato di fatto/ rilievo metrico

-superficie complessiva= superficie utile +0,60 superficie accessoria=
=66,72mq+0,6x31,72mq=66,72mq+19,03mq=**85,75mq**

- volume= 65,19mqx3,25m+ 14,14mqx300m=(211,87+42,42)mc=**254,29mc**

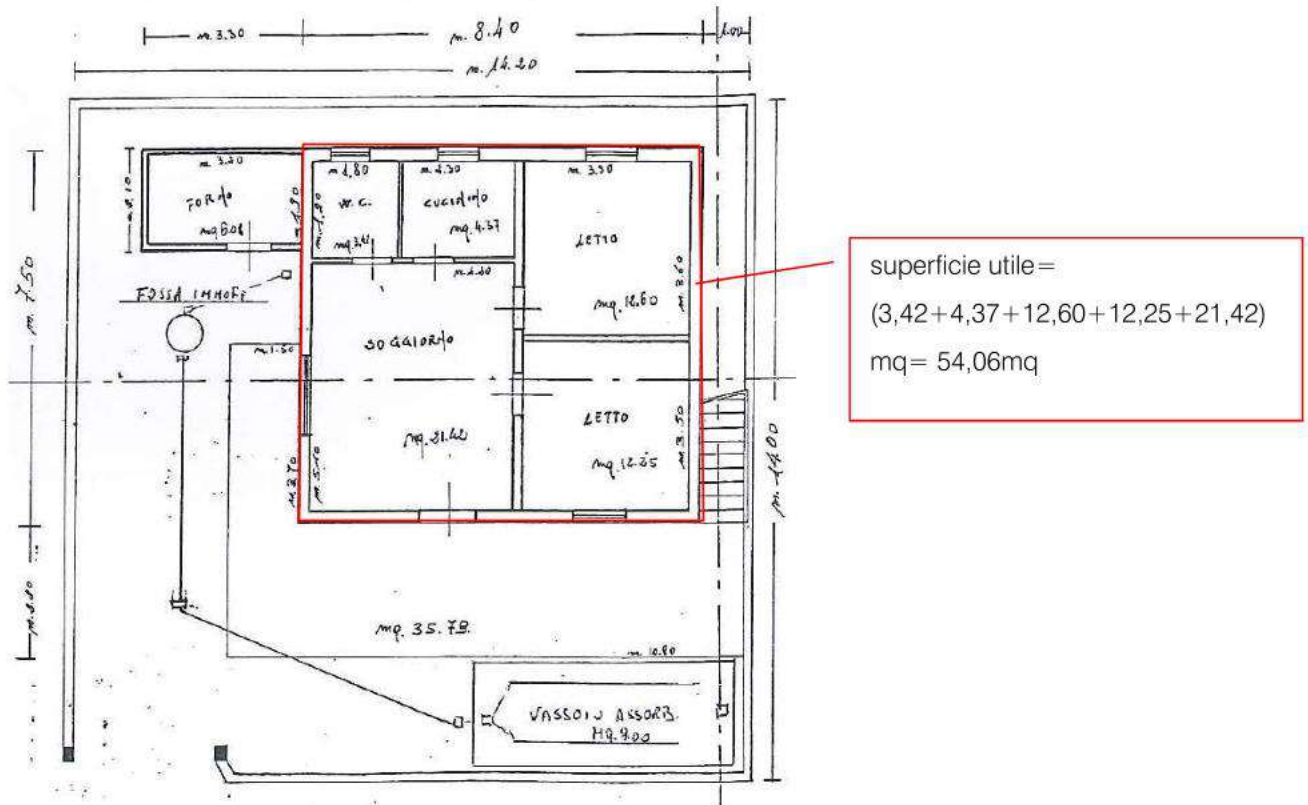
elaborato grafico depositato nel fascicolo del condono edilizio,

- superficie complessiva pari a 65,82mq+0,6x29,92mq=65,82mq+17,95mq=**83,77mq,**

- volume = $(8,32 \times 7,55 \times 3,30) + (3,68 \times 3,65 \times 2,95) = 207,29 \text{mc} + 39,62 \text{mc} = \mathbf{246,91 \text{mc}}$
- vi è incongruenza tra le dimensioni dell'immobile indicate nella istanza di condono e quelle desumibili dall'elaborato grafico e dello stato di fatto sopra indicate

dalla istanza di condono

- **superficie complessiva** = 54,06mq di superficie utile + 5,14mq quale 0,6xsuperficie accessoria = **59,20mq** di cui 54,06mq di superficie utile e 5,14mq quale 0,6xsuperficie accessoria,
- **volume** = 230mc
- la rappresentazione planimetrica dell'immobile nell'elaborato allegato alla istanza di autorizzazione allo scarico permette di verificare qual è la superficie utile indicata nella istanza di condono,



potendo desumere che l'istanza di condono edilizio fu presentata con la configurazione rappresentata nell'elaborato allegato all'autorizzazione allo scarico.

Rilevato che il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo riportato graficamente nella tavola descrittiva del lotto e quanto risultante dall'elaborato grafico allegato alla pratica di condono edilizio, permette di osservare

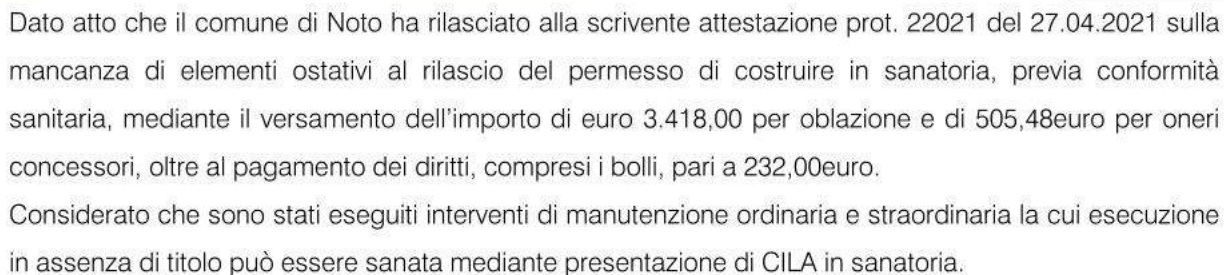
- diverse dimensioni delle pareti perimetrali
- lato 1, in progetto 12,00m, di fatto 12,28m,
- lato 2, in progetto 7,55m, di fatto 7,66m,
- lato 3, in progetto 8,30m, di fatto 8,51m
- altezza utile media interna cucina in progetto 2,70m, di fatto 2,74m,
- altezza utile interna in progetto 3,00m, di fatto 2,81m,

con differenze di superficie utile, complessiva, accessoria e di volume come sopra calcolate

- superficie complessiva di fatto pari a **85,75mq** > **83,77mq** in progetto,

10/10/2014

- realizzazione di rampa e di comunicazione interna con il lotto limitrofo,
- mancata rappresentazione del sottoscala,
- presumibile diversa ubicazione della fossa imhoff.



- all'acquisizione del permesso in sanatoria ai sensi della L. 47/85 condizionata al rispetto delle condizioni imposte dalla Soprintendenza ai BB CC e AA di Sr,
- alla sanatoria degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati mediante presentazione CILA in sanatoria ai sensi della L. 47/85,
- al completamento dell'autorizzazione allo scarico.

Per il Permesso di costruire in sanatoria (realizzazione abusiva del bene)

- euro 3.418,00 per oblazione,
- euro 505,48 per oneri concessori,
- diritti pari a euro 232,00.

Costi per il rispetto delle condizioni imposte dalla Soprintendenza



-
-
- sostituzione degli infissi in alluminio ottonato/brunito/argentato a spigoli vivi con infissi in legno o in alluminio preverniciato con spigoli arrotondati contornati con rifasci in pietra locale
 - rivestimento delle opere in cemento con pietra locale non ad opus incertum
 - sostituzione delle grondaie e dei pluviali in pvc con analoghi in rame
- stimabili in via approssimativa pari a circa 35.000,00euro.

Per la CILA in sanatoria (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria)

- euro 2.400,00 per spese tecniche,
- euro 200,00 per diritti.

Totale euro 2.600,00

Per l'autorizzazione allo scarico

- euro 1.000,00 per spese tecniche,
- euro 100,00 per diritti.

Totale euro 1.100,00

Totale costi sanatoria euro 42.555,48.

Agibilità

A seguito dell'acquisizione dei titoli edilizi legittimanti la realizzazione della costruzione e degli interventi di manutenzione effettuati sulla stessa dovrà essere acquisita agibilità con costi presuntivamente stimabili pari a circa 3.000,00euro.

Destinazione urbanistica

Per quanto dal certificato di destinazione urbanistica datato 29.08.2024 rilasciato alla scrivente dal Comune di Noto, registrazione n. 443/2024, l'area ricade:

- in parte nella zona C3 – aree di espansione costiera- sottozona C3/47- Piano particolareggiato Marzamemi, Spinazza, S. Lorenzo, come di seguito disciplinata

Zona C3, aree di espansione costiera – Piano Particolareggiato Marzamemi, Spinazza, S. Lorenzo

- La densità edilizia fondiaria massima prevista in queste zone è fissata in mc/mq 0,75 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Per i fabbricati esistenti e con densità superiore a quella sopra indicata sono ammessi con il mantenimento del volume preesistente e con singola concessione lavori di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento relativamente ai soli volumi tecnici.

- Il rapporto di copertura ammesso è di mq/mq 0,20.
- La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti è fissata in metri 10.
- Il distacco minimo dai confini: ml 5,00; nel caso di distacco non inferiore di m. 10 fra le costruzioni, per gli edifici preesistenti con distacchi inferiori ai m 10 si autorizza il mantenimento fino a quando non vengono effettuati lavori di demolizioni e ricostruzioni per i quali è necessario l'osservanza delle norme sopracitate.

Per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie esistenti (edifici a schiera ed isolati).

- Altezza massima assoluta non superiore a mt 7,00;
- Piani fuori terra 2;
- Distanza minima dal ciglio delle strade:
 - o m 5,00 per strade fino a 7,00m,
 - o m. 7,50 per strade da 7,00m a 15,00m,



- o m. 10 per strade oltre i 15,00m;

gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada, a richiesta del Comune, dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente piantumate con piante sempre verdi.

Nelle tavole di zonizzazione e lottizzazione del P.P. sono riportate, oltre agli edifici esistenti: le sagome planovolumetriche per ogni lotto non edificato. Tali sagome devono considerarsi indicative, in ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare i parametri e gli indici stabiliti dalle vigenti norme.

- in parte nella zona destinata a viabilità stradale normata dall'art. 57 delle N.T.A. di seguito riportato. E' gravata:

- dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art. 50 delle N.T.A. del PRG,
- dalla fascia di rispetto dei 300mt dalla battigia ai sensi del Dlgs 42/2004 e smi - art. 134 lett. b) -aree di cui all'art. 142 – Territori costieri compresi entro i 300mt dalla battigia,
- dal livello di tutela 4 quale area si recupero di cui all'art. 20 delle NdA, giusto DA 5040 del 20.10.2017 di approvazione e Carta dei Vincoli esistenti del vigente Piano Pesaggistico, pubblicato sulla GURS in data 16.03.2018 al n. 12, inviato alla Soprintendenza ai BB CC e AA di Sr con nota prot. 1977/EM del 29.03.2018, acquisito in pari data dal Comune di Noto al prot. 12361 e successivo DA n. 063/Gab del 12.06.2019 di rettifica (GURS n. 30 del 28.06.2019) e successivo DA n. 129/Gab del 06.12.2023 – rettifica (GURS n. 53 del 22.12.2023).

QUESITO 4_PUNTO VII_ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dato atto che

- la sottoscritta verificava sul portale dell'energia siciliana potendo l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati del bene censito nel NCEU di Noto al F. 420 P.IIIa 688,
- con pec del 16/02/2025 la sottoscritta presentava formale richiesta al Servizio 1 del Dipartimento Regionale dell'Energia dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità,
- con lettera prot. 7551 del 21/02/2025 pervenuta con pec del 21/02/2025, è stato comunicato che per l'immobile in oggetto non è presente APE nell'archivio informatico,

considerato che nell'immobile, al momento del sopralluogo, era presente un climatizzatore staccato dalla parete e la relativa unità esterna sul terrazzo,

rilevato che non è stato esibito né consegnato il relativo libretto di impianto, che costituisce allegato obbligatorio dell'APE,

atteso che per l'immobile è stata accolta l'istanza abitativa da parte del sig. [REDACTED] e che, per quanto appurato in sede del sopralluogo effettuato in data 15.03.2025, è stato installato nuovo climatizzatore, che risulta, per quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] n.q., privo del relativo libretto d'impianto,

la sottoscritta non ha proceduto alla redazione dell'APE.



QUESITO 4_PUNTO VIII_VALUTAZIONE DEL BENE

Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del bene. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il villino a 100mt dal mare è un'abitazione prettamente stagionale con area di pertinenza all'interno di un lotto poco esteso (200mq), ospitata in fabbricato esteso solo al piano terra con terrazzo al piano primo,
- la zona, ben collegata con la viabilità e gli svincoli verso i centri cittadini vicini e lontani, è una località turistica balneare, San Lorenzo, C.da Costa Reitani ricadente in territorio di Noto(SR),
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'immobile in esame rispondono ottimamente alla destinazione;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili è molto attivo potendo esprimere un giudizio molto positivo sull'appetibilità dell'immobile in questione;
- lo stato di manutenzione del bene è discreto;
- al momento del sopralluogo il bene era libero da occupanti (veniva avanzata istanza abitativa da parte del proprietario, poi accolta positivamente dal GE);
- il bene, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, risulta collocabile sul mercato potendo essere considerato come bene vendibile in regime di libera contrattazione;
- i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono ad immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti.

Si è scelto di utilizzare la stima sintetica per confronto, basando la valutazione del bene e della sua identità di bene vendibile, attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato*, al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile, precisando che la stima viene eseguita considerando il bene con l'attuale destinazione e che il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme per la regolarizzazione del lotto sotto ogni profilo.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;*
valori di mercato compravendite

Fonte	Quotazione valori di compravendita
-------	------------------------------------



Annuncio [REDACTED] (https://www.casa.it/immobili/41172350/) Villa in vendita in C.da Reitani 125mq – rifinita e pronta da abitare su lotto di 150mq circa – ampia terrazza panoramica – a 80mt dal mare 330.000,00€ - aggiornato 01.08.2024	2.640,00€/mq – 10% per le trattative= <u>2.376,00€/mq</u>
[REDACTED] - annuncio n.ro 22793 https://www.[REDACTED].it/noto-villa- indipendente-vi-strada-a-soli-120-mt-dal-mare/ Villa indipendente VI strada a soli 120 mt dal mare. 165mq su lotto 500mq 425.000,00€	2.575,76€/mq– 10% per le trattative= <u>2.318,18€/mq</u>
Borsino immobiliare quotazioni 2024 Ville e villini	Valore min= 995,00€/mq Valore max= 1.483,00€/mq Valore medio= 1.239,00€/mq
OMI, I semestre 2024 Zona E9 Microzona 11 - Stato normale	<u>A/7</u> Valore min= 1.150,00€/mq Valore max= 1.700,00€/mq Valore medio= 1.425,00€/mq

Nota: Considerato il divario tra i valori di mercato da fonti dirette ed indirette, tenuto conto del valore delle nuove costruzioni, si ritengono congrui i valori derivati dalle fonti dirette (annunci immobiliari).

valori di mercato affitti

Fonte	Quotazione valori di locazione
Affitto privato - riferimento: EK-89975661 Villa bifamiliare Strada Quinta 22, San Lorenzo, Noto https://www.immobiliare.it/annunci/89975661/?entryPoint=map 110mq con tre posti auto – 100mt dal mare – stato buono	2.500,00€/mese/110mq=22,72€/mqxmese (da giugno a settembre, ovvero circa 7,58€/mqxmese in tutto l'anno)
Affitto privato -riferimento: EK-103817569 Villa unifamiliare Strada 9 3, San Lorenzo, Noto https://www.immobiliare.it/annunci/103817569/?entryPoint=map 120mq con 4 posti auto – 400mt dal mare – stato buono	3.300,00€/mese/120mq=27,50€/mqxmese (da giugno a settembre, ovvero circa 9,16€/mqxmese in tutto l'anno)
Borsino immobiliare quotazioni 2024 Ville e villini	Valore min= 4,87€/mqxmese Valore max= 7,15€/mqxmese Valore medio= 7,15€/mq xmese
OMI, I semestre 2024 Zona E9 Microzona 11 - Stato normale	<u>A/7</u> Valore min=5,20€/mqxmese Valore max= 7,70€/mqxmese Valore medio=6,45€/mqxmese

- calcolo del valore medio;

valore medio compravendita (solo annunci immobiliari)	2.347,05€/mq
--	--------------

ponderazione per stato di conservazione 2.347,05€/mq x 0,90=2.112,34€/mq



valore medio locativo	7,58€/mqx mese
ponderazione per stato di conservazione 7,58€/mq x 0,90=6,82€/mq	

- calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto, detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

79,29mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive

- porticato 31,72mq, 30% fino a 25mq, 10% sull'eccedenza= 7,5mq+0,67mq=**8,17mq**

- sottoscala 2,21mq, 25%=**0,55mq**

- terrazzo 58,45mq, 15% fino a 25mq, 5% sull'eccedenza= 3,75mq+1,67mq=**5,42mq**

- area di pertinenza 10% fino a 79,29mqx5=396,45mq=**39,64mq**

2% sull'eccedenza ovvero 0,00

Totale Superficie Commerciale=133,07mq

❖ STIMA VALORE DI COMPRAVENDITA

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Stima fabbricati

Superficie Commerciale 133,07mq	Quotazione di mercato 2.112,34€/mq	Valore arrotondato=281.089,75€
------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

PROBABILE VALORE VENALE DEL FABBRICATO=281.089,75€

Al netto delle decurtazioni

- Costi per regolarizzazione Catastale pari a circa 3.000,00€
 - Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica pari a circa 42.555,48€,
 - Costi per acquisizione agibilità pari a circa 3.000,00€,
- per un totale di 48.555,48€.

PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO =232.534,27€ arrotondato 232.500,00€ diconsi duecentotrentaduemilaecinquacentoeuro/00.



❖ STIMA VALORE LOCATIVO

E' consistita nel determinare il valore locativo dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile, calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato rilevata sul mercato per beni simili nella medesima zona.

Stima

Superficie Commerciale 133,07mq	Quotazione di mercato 6,82€/mqxmese	Valore=908,40€xmese
------------------------------------	--	---------------------

Probabile Valore Locativo =900,00€x mese
diconsi novecentoeuroxmese.

QUESITO 4_PUNTO IX_VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Il lotto risulta pignorato nella quota di 1/1.

QUESITO 4_PUNTO X _DIRITTO PIGNORATO

Così come dalla documentazione agli atti risulta pignorata la quota indivisa di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno della [REDACTED]

6. Conclusioni

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva del Lotto5):

Probabile Valore Venale Lotto	281.089,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni:	48.555,48€
Probabile Valore Finale Lotto	232.500,00€ (al netto delle decurtazioni ed arrotondato)
Probabile Valore Locativo	900,00€/mese

7. Elenco Allegati

LOTTO n. 5_All. 1) rilievo fotografico;

LOTTO n. 5_All. 2) tavola grafica stato dei luoghi;

LOTTO n. 5_All. 3) documentazione identificativa catastale;

LOTTO n. 5_All. 4) documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dagli uffici competenti;

LOTTO n. 5_All. 5) titolo di provenienza del bene;

per i verbali di sopralluogo, istanza presso uffici competenti, risposte, certificato di destinazione urbanistica, ispezioni ipotecarie ed altro si rimanda agli allegati generali di cui alla premessa.



	nel procedimento n. 263/2012, come cespite B identificato quale terreno al f. 30 p.lle 562 e 123 contro [REDACTED] nel procedimento n. 588/2012REI; [REDACTED] [REDACTED], e quale cespite 6 contro [REDACTED] nel procedimento n. 263/2012REI contro [REDACTED] nonché quale cespite A contro [REDACTED] nel procedimento n. 588/2012.			
5	cespiti 1 e 2 contro [REDACTED] per 1/3 e [REDACTED] per 1/3, cespiti 1 e 8 contro [REDACTED] 263/2012REI -- cespiti F contro [REDACTED] per 1/3 e cespiti H contro [REDACTED] per 1/3 588/2012REI villino sito in terre di Noto (SR), C.da Costa Reitani, località San Lorenzo, con accesso principale da strada denominata Via Villaggio San Claudio snc, punto geografico 36°45'23.3"N 15°06'05.6"E, pignorato nella quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Risulta composto dalle seguenti unità immobiliari: - unità immobiliare 1, <i>abitazione</i> censita nel NCEU del Comune di Noto (SR), quale abitazione in villini, al F.420 P.Ila 688, indirizzo C.da Costa Reitani, sn., piano T-1, superficie catastale 91mq, identificata nella presente relazione come Immobile A. L'area di sedime e di pertinenza del villino risulta censita nel NCT del Comune di Noto (SR) al F.420 P.Ila 690, pascolo esteso 45 mq, e p.Ila 688 qualità ente urbano, esteso 155 mq.	occupato dal debitore	Valore Venale	281.089,00€ (al lordo delle decurtazioni)
			Decurtazioni	48.555,48€
			Valore Finale dell'Immobile quota pignorata (1/1)	232.500,00€ (al netto delle decurtazioni)
6	cespite 5 contro [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno 263/2012REI, cespiti E contro [REDACTED], cespiti F contro [REDACTED], cespiti C contro [REDACTED] 588/2012REI <i>fabbricato a due elevazioni fuori terra</i> sito a Pachino (SR), Via Torino n. 279, punto geografico	libero	Valore Venale	51.704,22€ (al lordo delle decurtazioni)
			Decurtazioni	23.360,00€

