

ARCH. FABIO MESSINA  
SIRACUSA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA  
R.G. Es. 448/2010

**Esecuzione Immobiliare n. 448/2010**

**G.E. Dott.sa Cultrera Concita**

**Promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni (poi IBLA s.r.l. e per  
essa, quale mandataria, do Value s.p.a.)**

**Contro:** [REDACTED]

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

DI UN IMMOBILE SITO IN SIRACUSA (SR), Traversa Torre Landolina n.7.  
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 448/2010)

  
IL TECNICO  
(Dott. Arch. Fabio Messina)

Siracusa, li 03 Maggio 2023

Architetto Fabio Messina

Ronco Gela n. 2, 96100 Siracusa - tel. 3333850975 - p.i. 01843210897 - email: arch.fabiomessina@gmail.com - PEC:  
arch.fabiomessina@archiworlpec.it - con studio in VialeTeracati n. 104 Scala A, 96100 Siracusa.

1



## Indice

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti**
- 4. Valutazione dell'immobile**
- 5. Conclusioni**

### Allegati:

- **All.1 Comunicazioni alle parti**
- **All.2 Verbali di sopralluogo**
- **All.3 Documentazione fotografica**
- **All.4 Rappresentazione rilievi stato di fatto**
- **All.5 Documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.6 Certificato di destinazione urbanistica**
- **All.7 Documentazione catastale**
- **All.8 Documentazione ispezione ipotecaria**
- **All.9 Relazione Notarile**
- **All.10 Calcolo costi per Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**



## 1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita” del 20/12/2022 la S.V.I. nominava lo scrivente Arch. Fabio Messina, con studio in Siracusa, Viale Tercati n.104 Scala A, iscritto all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1087, Consulente Tecnico d’Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 02/01/2023, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 448/2010 R.G. Es. promossa *Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni (poi IBLA s.r.l. e per essa, quale mandatari, do Value s.p.a.)* nei confronti di [REDACTED]

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recato:

- presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, richiedendo, tramite istanze rivolte al Sindaco ed al competente Ufficio tecnico, registrate al protocollo Generale n. 15723 alla data del 20/01/2023 e protocollo Generale n. 0098709 alla data del 27/04/2023 (cfr. istanze – Allegato 5 e 6), la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento:
  - a) le pratiche edilizie svolte relative all’immobile, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
  - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
  - c) il certificato di destinazione urbanistica (allegato 6);
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):
  - a) la visura storica per immobile;
  - b) l’estratto di mappa catastale;
  - c) la planimetria catastale;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):



a) l'ispezione ipotecaria per immobile;

In data 01 Febbraio 2023 ho inviato alle parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, indicando la data del 06 Marzo 2023, ore 9:30, per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, sito in Siracusa (SR), in Contrada Cozzo Pantano, Traversa Torre Landolina civico 7.

Nel giorno ed all'orario sopra menzionati, mi recavo sui luoghi alla presenza dell'Avvocato Riccardo Bordone in qualità di Custode del bene oggetto di Proc. Es. ed ivi constatavo che risultava assente parte attrice, mentre era presente, per la parte convenuta, la Sig.ra [REDACTED]

Iniziamo pertanto il sopralluogo, effettuando le operazioni di rilievo metrico e fotografico, nel terreno, ed all'interno ed all'esterno del fabbricato, nonché delle relative pertinenze quali: vano tecnico, deposito e piscina, verificando, contestualmente, lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Eseguiti i rilievi metrico/fotografico concludevo le operazioni di sopralluogo.

Alla data del 27/03/2023 venivo contattato telefonicamente dal Custode l'Avv. Riccardo Bordone, che mi informava che durante una delle sue visite periodiche al bene, constatava che l'immobile, oggetto di procedura, era stato oggetto di atti vandalici ed episodi di saccheggio, per cui al fine di dare una valutazione quanto più corretta possibile del bene, provvedevo a fissare una nuova data per effettuare un secondo sopralluogo, così da accertare nuovamente l'effettivo stato dei luoghi.

Alla data del 14/04/2023, in presenza del Avv. Riccardo Bordone, eseguivo l'accesso ai luoghi oggetto di procedura, constatando che rispetto al primo accesso erano stati sottratti tutti gli infissi del piano terra, del vano tecnico, del deposito e gran parte di quelli del piano primo, salvo la grande veranda a vetri in cui si effettuava attività di ristorazione. Parte di queste grandi vetrate, risultavano divelte e vandalizzate.

Dopo aver effettuato un rilievo fotografico dettagliato, chiudevo nuovamente le operazioni peritali, redigendo apposito Verbale n. 2 posto in Allegato.

Successivamente a ciò ho proceduto all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa (Morana Immobiliare, Ortea's Real Estate di Marco Perri), al fine di definire un prezzo di compravendita e/o locazione dell'immobile oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.



### **3. Risposte ai quesiti**

#### **3.1 Individuazione del beni** (risposta al quesito "I")

Il Lotto (Lotto A) oggetto di perizia si trova nel Comune di Siracusa in Provincia di Siracusa, contrada Cozzo Pantano, Traversa Torre Landolina, n. 7 (avente riferimenti catastali Foglio 110 – Particella 237).

#### **Dati catastali**

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), gli immobili sopra menzionati risultano essere censiti presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Comune di Siracusa N.C.E.U., foglio **110**, particella **237**, categoria **D/2**, rendita catastale **7.497,00 €** indirizzo **Traversa Torre Landolina n. 7**, Piano Terra e Piano Primo.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°2'17.557"N, Longitudine 15°13'32.254"E.

#### **3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene** (risposta al quesito "II")

##### **Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

Per l'immobile, con riferimenti catastali al foglio **110**, particella **237** sito in Siracusa (SR) sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'archivio del comune di Siracusa:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 245/02 del 01/10/2002;
- Concessione Edilizia 80/03 del 15/04/2003;
- Concessione Edilizia 206/04 del 20/10/2004;
- Art. 20 L.R. 4/2003 del 17/06/2005;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 424/07-02 24/10/2007;
- Certificato di Agibilità Prot. 8493/07 [REDACTED]

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) contrada



Cozzo Pantano, Traversa Torre Landolina, n. 7 (avente riferimenti catastali Foglio 110 – Particella 237), si trova nella zona periferica dell'agglomerato urbano di Siracusa, lontano da servizi quali scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali, ed a circa 15 minuti in macchina dal tessuto abitato e commerciale di Siracusa.

### Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare

Il fabbricato oggetto di accertamento, risulta essere accatastato come categoria D/2, ossia alberghi e pensioni con fini di lucro (immobili a destinazione speciale), infatti anni addietro veniva svolta un'attività ricettiva turistica con funzione di Hotel, denominata [REDACTED] ed è ubicato su di un terreno prevalentemente scosceso, ove la quota maggiore risulta posta a Nord/Est in corrispondenza della zona piscina, ed ingresso pedonale e carrabile al lotto posto a Nord, mentre più a Sud/Ovest insiste il fabbricato, il cui pianoterra, possiede una quota pavimento nettamente inferiore alla quota strada, mentre il piano primo di detto fabbricato ha una quota di poco più alta della quota strada. Il fabbricato sopra descritto risulta così suddiviso: al piano terra risultano ubicate 8 camere da letto con relativo bagno, due wc ed una lavanderia a servizio del piano, ed una veranda accessibile solamente da due stanze, mentre al piano primo insistono cinque camere con relativo bagno di cui solo quattro con veranda privata, un'ampia sala reception, una cucina provvista di bagno ed antibagno per il personale, una sala colazioni, ed una sala ristorante realizzata in un'ampia veranda a vetri. Il piano terra ed il primo piano sono collegati da una scala sormontata da una grande cupola vetrata ed all'interno del vano scala risulta presente, la struttura di un ascensore esterno (per invalidi) che metteva in collegamento i due piani. L'ingresso alla struttura avveniva principalmente dal piano primo, dove era collocata la reception, per mezzo di una scalinata rivestita in pietra di Modica, che portava ad una veranda coperta, da quest'ultima si accedeva alla reception o indipendentemente alla sala ristorante. Il terreno di pertinenza si estende per una superficie di circa mq 3.980, e nel lotto sono presenti due corpi distaccati che assolvono alla funzione di deposito, che risulta posto immediatamente a Sud dell'immobile ed attiguo al confine, ed un locale tecnico quest'ultimo posto ad angolo tra il confine Nord ed il confine Est. Sul lotto insistono anche una piscina posta ad Est ed un serbatoio di GPL in posizione Sud/Ovest.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in Parquet e servizi in ceramica;
- porte interne ad anta unica in legno tamburato;
- portone di ingresso interamente a vetri a doppia anta;



- infissi esterni in alluminio, (non sono dotate di avvolgibili);
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a GPL;
- impianti di riscaldamento impianto centralizzato a GPL;
- impianti di condizionamento; impianto a ventilconvettori;
- impianti di trattamento dell'aria ed impianto anti incendio;
- impianti di aspirazione centralizzata ed impianto di addolcimento dell'acqua;
- impianto ascensore per disabili;

**N.B.** Lo stato di conservazione dell'immobile e delle sue pertinenze risulta essere in stato di abbandono, all'interno si riscontrano delle infiltrazioni provenienti dalla porzione di lastrico solare e dalla cupola, inoltre, per anni l'immobile in oggetto è stato privo di manutenzione, come riscontrabile dalla relazione fotografica allegata, ed ancora successivamente alla data del primo sopralluogo gran parte degli infissi sono stati trafugati; riguardo gli impianti l'intera totalità di quelli sopra menzionati risultano stati rimossi o interrotti, forse a causa di atti di saccheggio del bene, negli anni precedenti, Così come alcuni bagni al piano terra sono stati oggetto di atti vandalici, con sanitari e rubinetteria asportati, in quanto non risultano più presenti, mentre rispetto alle foto della precedente perizia di stima, redatta dal Ing. Renato Rizza datata 23/03/2012, la cucina è stata smontata ed il parquet, di gran parte delle camere site al piano primo risulta in fase di distacco.

### **3.3 Stato di possesso dell'immobile** (risposta al quesito "III")

L'immobile oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risulta di proprietà:

- [REDACTED] (soggetto debitore), nata a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/2, in virtù di atto di compravendita del Notaio Grasso del 07.01.1994, trascritto il 19.01.1994 ai nn. 782/655, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] a seguito di morte del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e successiva **devoluzione allo Stato**, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2



**N.B.** In merito allo stato di possesso dell'immobile, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta erroneamente intestato per 1/2 al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Vedi all 7), e per la restante metà al [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2. Si fa presente che al fine di effettuare la vendita risulterà necessario eseguire apposita voltura catastale dell'intestatario.

### **3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** (risposta ai quesiti "IV" e "V")

L'immobile oggetto di perizia, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8), risulta gravato dalle seguenti formalità, in ordine cronologico:

- **Iscrizione** del 28/12/2004 - Registro Particolare 8990 Registro Generale 31315 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45146/2004 del 10/12/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- **Iscrizione** del 13/04/2007 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 9710 Pubblico ufficiale CALVANICO ROSSANA Repertorio 398/293 del 12/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **Trascrizione** del 05/12/2007 - Registro Particolare 18481 Registro Generale 29236 Pubblico ufficiale SIRACUSA Repertorio 424/2007 del 10/11/2007 \ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
- **Rettifica a Trascrizione** del 11/06/2018 - Registro Particolare 6758 Registro Generale 9433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 2356/2018 del 17/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Trascrizione** del 11/10/2021 - Registro Particolare 14533 Registro Generale 17966 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2071 del 16/04/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI DEVOLUZIONE [REDACTED]
- **Rettifica a Trascrizione** del 18/02/2022 - Registro Particolare 2309 Registro Generale 2911 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3992 del 31/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





**3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate** (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito ad istanza rivolta all’Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, di cui ai prot. gen. in arrivo n.15723 del 20/01/2023 e prot. gen. in arrivo n. 0098709 del 27/04/2023, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 245/02 del 01/10/2002;
- Concessione Edilizia 80/03 del 15/04/2003;
- Concessione Edilizia 206/04 del 20/10/2004;
- Art. 20 L.R. 4/2003 del 17/06/2005;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 424/07-02 24/10/2007;
- Certificato di Agibilità Prot. 8493/07 [REDACTED]
- il Certificato di destinazione urbanistica n. 220/2023 con riferimento al prot. n. 0098709 del 27/04/2023

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l’immobile**, si tratta di “**Zona E – Aree per l’attività agricola**” del Piano Regolatore Generale vigente, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico (cfr. Allegato 6), per la quale si applicano le prescrizioni di cui all’art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Siracusa.

In merito alla **regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale**, si rappresenta quanto segue:

sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale, i progetti presentati che risultano agli atti Area III – Settore Territorio, Servizio Edilizia Privata/Archivio del Comune di Siracusa inerenti l’immobile oggetto di procedura sono i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 245/02 del 01/10/2002;
- Concessione Edilizia 80/03 del 15/04/2003;
- Concessione Edilizia 206/04 del 20/10/2004;
- Art. 20 L.R. 4/2003 del 17/06/2005;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 424/07-02 24/10/2007;
- Certificato di Agibilità Prot. 8493/07 [REDACTED]



L'immobile in esame, risulta parzialmente conforme alla planimetria catastale, presente agli atti dell'agenzia del territorio, della provincia di Siracusa, così come verificato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, infatti la veranda adibita a sala ristorante, risulta integralmente chiusa a vetri, mentre nei progetti presenti all'ufficio tecnico del comune di Siracusa risultano mancare due piccole porzioni di mq 5,00 posta a Ovest e mq 2,00 posta ad Est, (Vedi Allegato 4) che ad oggi risultano chiuse a vetri. Si fa menzione dell'utilizzo di infissi in alluminio rispetto a quanto indicato nelle relazioni tecniche, ove si menzionavano persiane, non presenti in alcuna delle aperture su prospetti ed infissi in legno:

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, trattandosi di difformità ad oggi non sanabili con le normative vigenti, per le difformità che riguardano infissi vandalizzati ed in parte trafugati lo stesso ritiene che non vi sia necessità di richiedere parere presso gli uffici della Soprintendenza BB.CC.AA della Provincia di Siracusa, così come per l'ambito catastale, dove non si riscontra la necessità di aggiornare catastalmente l'immobile in oggetto ma di portare lo stato dei luoghi come allo stato autorizzato.

Pertanto ho provveduto a redigere un'analisi dei costi di demolizione, analisi effettuata con l'ausilio del prezzario Regionale Siciliano dei Lavori Pubblici 2022 ed il prezzario DEI vigente e per le voci di difficile quantificazione attraverso indagini di mercato.

• Trasposto a Discarica (voce 21.01.25) 35 mc x 38,71 €	€1.354,85
• Conferimento a Discarica (voce DA 2.5.15.13.6.a) 55 t x 18,00 €	€972,00
• Opere di smaltimento, sistemazione e di conferimento in discarica (a corpo)	€2.000,00
• Infissi in alluminio (voce 08.01.01) 22 mq x 463,29 €	€10.192,38
<b>TOTALE IVA esclusa</b>	<b>€14.519,23</b>
<b>TOTALE + IVA 22</b>	<b>€17.713,46</b>

**N.B. a ridosso del vano tecnico risultano presenti degli sfabbricidi, che sono stati inseriti nei conteggi di cui sopra, che dovranno essere smaltiti e conferiti secondo legge alle opportune discariche.**

### **3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica**

(risposta al quesito "VIII")



Riguardo all'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di perizia, gli stessi non risultano presenti nei documenti caricati nell'archivio elettronico del catasto energetico, come è risultato dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), per verificare se l'immobile fosse o meno presente nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati. Trattandosi di un fabbricato adibito ad hotel, avente 13 stanze, cucina, sala ristorante, sala colazione e diversi accessori, oltre che privo di impianti di qualsiasi genere e di porte e finestre, asportati precedentemente alla data dell'ultimo sopralluogo, sarà compito del sottoscritto simulare la presenza di impianti e infissi, necessari per la redazione dell'APE. Tale prestazione non può essere stimata con un importo pari a euro 150,00, ed a tal proposito lo scrivente avrà cura di calcolare l'importo del costo professionale su base del D.M. 17/06/2016 Dlgs 16/2016 (Vedi Allegato 10) in riferimento al valore dell'immobile allo stato attuale.

**N.B.** La redazione dell'attestato di Prestazione Energetica, che come prescritto nell'incarico affidatomi dal G.E. al Punto 4 comma VIII ove viene riportato, *"di acquisire attestazione di prestazione energetica ..... , salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestato di prestazione energetica risulti eccessivamente oneroso, (con costo di oltre euro 500,00)"* proseguendo con la redazione dell'attestato di prestazione energetica, dopo che il G.E. avrà disposto di far proseguire l'incarico all'esperto, per parcelle superiori alla soglia di cui sopra.

#### **4. Valutazione del bene** (risposta al quesito "IX")

##### **Premesse**

Trattandosi di un Hotel, risulta difficoltoso seguire un metodo di confronto con altri beni compravenduti e/o affittati nella medesima zona, per cui a tal fine risulta possibile trattare il fabbricato, che per tipologia storia e caratteristiche, risulta simile ad una grande villa, tanto più, che ancor prima del cambio di destinazione urbanistica, eseguito nel 2003, a seguito di regolare concessione edilizia, il fabbricato in oggetto risultava essere una Villa Signorile, di importanti dimensioni.

A tal fine, lo scrivente utilizzerà codesta metodologia per calcolare un valore commerciale del bene, quanto più reale e corretto possibile, poi incrementato del 20% poiché in possesso di requisiti e titoli edilizi che incrementano il valore del bene, di seguito si riporta il metodo utilizzato.

##### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, si fa riferimento alla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed



ai parametri utilizzati dal corrente mercato immobiliare.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a 25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti per, *Superficie scoperta di parchi, giardini e simili*:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Considerate le suddette precisazioni, nel caso dei beni in esame, ossia delle unità immobiliari dotate di pertinenze esclusive, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a:

Piano Terra **250,00 mq**



Piano Primo **430,00 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia la veranda coperta coefficiente da applicare calcolata nella misura del 30% fino a 25 mq e calcolata per il 10% per la superficie i 25 mq, è la seguente:

Veranda Piano Terra **26,00 mq**

Veranda Piano Primo **57,00 mq**

Così computabili:

Verande Piano Terra 30% (25,00 mq) + 10% (1,00 mq) = **7,60 mq**

Verande Piano Primo 30% (25,00 mq) + 10% (22,00 mq) = **9,20 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia la veranda coperta coefficiente da applicare calcolata nella misura del 15% fino a 25 mq e calcolata per il 5% per la superficie i 25 mq, è la seguente:

Vano Tecnico **39,00 mq**

Deposito **17,00 mq**

Superficie Piscina **240,00 mq**

Solarium Piscina **690,00 mq**

Così computabili:

Vano Tecnico 15% (25,00 mq) + 5% (14,00 mq) = **4,45 mq**

Deposito 15% (17,00 mq) = **2,55 mq**

Piscina 15% (25,00 mq) + 5% (215,00 mq) = **14,50 mq**

Solarium 15% (25,00 mq) + 5% (665,00 mq) = **37,00 mq**

- la superficie omogeneizzata delle Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata, non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 2% per superfici eccedenti detto limite:



Lotto di terreno **3.890,00 mq**

Così computabili:

Giardino Pensile 10% (680,00 mq) + 2% (3210,00 mq) = **132,20 mq**

La **superficie commerciale** dell'immobile è pertanto pari a:

**680,00 mq + 16,80mq + 58,50 mq + 132,20 mq = 887,50 mq (superficie commerciale del bene).**

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione del bene oggetto di perizia è il **criterio del più probabile valore di mercato**, metodo più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto *esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.*

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- 1) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 2) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**;

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2018, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (R1) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, non ché dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame (trattandosi di un immobile di prestigio e tenuto conto di diversi fattori, si ritiene opportuno di dare un valore massimo del bene, per poi decurtarlo dei danni dovuti ad atti vandalici).

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore medio di mercato (€mq): **720,00 €mq**
- valore medio di locazione (€mq x mese): **3,1 €mq x mese**



**N.B. nonostante si tratti di un'immobile di pregio, dato lo stato manutentivo del bene ed a causa di atti vandalici e carenza di manutenzione si è deciso di dare un valore medio del bene, visto il precario stato manutentivo.**

Pertanto facendo riferimento ai suddetti valori ho proceduto all'applicazione dei metodi di stima, come di seguito descritto.

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

**887,50 mq x 610,00 €/mq = 541.375,00 €** ed in cifra tonda **541.400,00 €**

2) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

Per la determinazione del valore di mercato ho quindi utilizzato un reddito lordo e di conseguenza un saggio lordo.

In considerazione di quanto sopra descritto, i valori utilizzati per l'applicazione del metodo della capitalizzazione diretta sono i seguenti:

-  $R$  (canone di locazione espresso in €/mq x mese) = 2,6 €/mq x mese

-  $i$  (saggio di capitalizzazione) =  $R / P = [(2,6 \times 12 \text{ mesi}) / 610] = 5,0 \%$

Il valore di mercato dell'immobile da stimare è determinato quindi con la formula  $V = R / i$ .

$$V_m = R_n / r$$

In cui  $R_n$  rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed  $r$  rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 2,60, le detrazioni per affitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 5,0%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** 887,50 mq x 2,60 €/mq x 12 mesi = **27.690,00 €**

- **detrazioni per affitto, ecc.:** 20%(27.690,00 €) = **5.538,00 €**

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):** 27.690,00 € - 5.538,00 € = **22.152,00 €**

**$V_m = (22.152,00 \times 100) / 5,0 = 443.040,00 €$**  ed in cifra tonda **443.300,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

**$(541.400,00 € + 443.000,00 €) / 2 = 492.200,00 €$**





Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sottoil profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra calcolato, si ottiene:

**[492.200,00 incrementato del 20%] - 17.713,46 € = 572.926,54 €** ed in cifra tonda **573.000,00 €** (**valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni**).

#### 4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e cioè il valore stimato per l'immobile oggetto della procedura esecutiva è di **€573.000,00**.

Gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del bene sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che dovesse rendersi necessario.

IL TECNICO  
(Dott. Arch. Fabio Messina)



Siracusa, li 03 Maggio 2023

