

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.O.T. dell'Esecuzione Dott. Luca Gurrieri

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 306/2015 R.G.Es.

Promossa da:

Consulente di fiducia con sede a Roma, Via ... n. 131, P.IVA ...
procuratrice della ISP ... con sede a Milano (MI);
domiciliato presso lo studio dell'avv. Mirmina Gaetano, Viale Teracati n. 110,
Siracusa, PEC: gaetano.mirmina@avvocatisiracusa.legalmail.it

nei confronti di :

... nata a Siracusa il ... C.F. ...
Siracusa (SR), Viale ...

... nato a Siracusa il ... C.F. ...
(SR), Viale Algeri, n. 122;

Immobile:

A. Sito in Siracusa (SR), Via Marco Polo n. 17/A, Piano Terra, riportato al N.C.E.U.
al F. 148, P.IIa 1015 (ex F. 148, P.IIa 182);

L'esperto per la stima

(dott. Arch. Antonino Merendino)



SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	8
5. Punto 4.IX) Valutazione dei beni	14
6. Certificato di Valutazione definitiva	39



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNANN78D03I754X, con studio in Siracusa, Corso Umberto n. 16, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 306/2015 dalla dott. Luca Gurrieri, tramite nomina del 07/01/2016 e relativo verbale di giuramento del 12/01/2016, con decreto di nomina composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accetta l'incarico e, prestando giuramento, sottoscrive il suddetto verbale. Il Giudice concede il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; viene assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e vengono consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. II c.p.c. consistente in:
 - Richiesta di estratto della documentazione catastale (visure e planimetria, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento);
 - Esame del certificato notarile in relazione ai documenti dell'ispezione ipotecaria e all'atto di pignoramento immobiliare. In generale non si riscontrano incongruenze. (ALL. M);
- Avendo verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, fissandone la data per il 27/01/2016 ed inoltre stabilendo la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato per il 03/02/2016, previa comunicazione ai soggetti interessati inviata in data 20/01/2016 (ALL. A, ALL. B). Alla data stabilita le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio, pur non essendo presente nessuno dei convocati (ALL. C). In tale occasione l'esperto ha programmato la verifica della regolarità urbanistica presso gli uffici del Comune di Siracusa, mediante richiesta di accesso agli atti del 19/02/2016, prot. gen. n. 24921 (ALL. D).
- In sintesi, dai riscontri tra il sopralluogo effettuato in loco e la documentazione raccolta presso gli uffici (Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e Agenzia del Territorio) è emerso che l'immobile in oggetto presenta le seguenti situazioni (ALL. D, ALL. H e ALL. I):
 - **IMMOBILE A, sito in Siracusa, Via Marco Polo n. 17/A, piano terra** (in ordine cronologico):
 - L'edificio sorge su una porzione di terreno di circa 447 mq nella zona balneare denominata 'Fanusa'. Per tale immobile in data 19/03/1986 è stata richiesta una prima concessione in sanatoria (L. 47/85), poi rilasciata dal Comune di Siracusa in



data 22/03/1995, quest'ultima riguardante la zona soggiorno, le due camere da letto, il bagno e lo spazio veranda esterna;

- Successivamente per lo stesso immobile è stato realizzato un secondo intervento edificatorio che ha riguardato l'ampliamento dell'edificio esistente nella parte di Sud Est, con l'aggiunta di altri due vani, di un'ulteriore veranda esterna (a Nord-Est) e di un locale forno con attiguo WC, quest'ultimi addossati al muro di confine nella parte di Nord-Est. Per tali opere in data 24/02/1995, prot. gen. 21909, è stato richiesto un secondo titolo concessorio in sanatoria (L. 724/94) ancora in fase di rilascio da parte del Comune di Siracusa per via delle seguenti irregolarità presenti nei pagamenti:
 - Manca il versamento relativo ai diritti di segreteria, pari a circa euro 258;
 - Non è stato versato l'F23 per la trascrizione ai beni immobili, pari a euro 294;
 - Non sono stati versati gli oneri previsti per la realizzazione della recinzione (art. 13 L.R. 47/85), pari a circa euro 516,00;
 - Gli infissi esterni in alluminio anodizzato dovranno essere sostituiti con analoghi in legno, come richiesto nelle condizioni riportate nel parere favorevole della Soprintendenza ai BB CC AA della prov. di Siracusa.
 - Si segnala anche l'esistenza di una tettoia in legno di recente realizzazione nella parte Est dell'edificio per la quale è necessario richiedere un accertamento di conformità alla normativa vigente mediante presentazione di pratica edilizia, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85);
 - Infine l'immobile risulta sprovvisto del Certificato di Agibilità e di A.P.E. Per quest'ultimo si potrà procedere alla sua emissione e registrazione soltanto dopo il rilascio del secondo titolo concessorio in sanatoria;
- Avendo concordato il sopralluogo con gli esecutati, in data 29/02/2016 il perito, accompagnato dall'ausiliario a titolo gratuito arch. Giuseppe Annaloro e in presenza dei proprietari, i sig.ri [nome] e [nome] si è recato nell'immobile pignorato e ha effettuato il prescritto sopralluogo all'interno dei locali, avendo potuto in quell'occasione eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (ALL. C, ALL. F, ALL. G). Dal confronto tra la situazione reale e la documentazione tecnica reperita non sono emerse grosse difformità con gli elaborati grafici urbanistici e catastali, fatta eccezione per la suddetta tettoia realizzata nella parte Est dell'edificio. Infine, per quanto riguarda lo stato di conservazione generale, dai riscontri visivi, è stato appurato che l'immobile si trova in pessime condizioni e in alcuni casi (nella zona Est) la presenza di lesioni 'passanti' nella muratura portante fa presupporre che sia in atto un dissesto del piano fondazionale, così come sarà descritto ed approfondito nei paragrafi successivi (ALL G).



- In base a quanto constatato durante il sopralluogo e considerando che l'immobile pignorato è costituito da un'unica unità non comodamente divisibile, il perito ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- *IMMOBILE A, posto al piano terra, adibito a Villa unifamiliare, ubicata in Siracusa, Via Marco Polo, n. 17/A, censita al N.C.E.U. al F.148, P.IIa 1015 (ex F. 148, P.IIa 182);*

3.b) Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio, consistente nella Visure storiche (ALL. I) e nelle Planimetrie Catastali (ALL.H) si attesta l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano l'immobile in oggetto.

3.c) Come accennato poc'anzi, l'IMMOBILE A è costituito da un'unica unità autonoma, con ingresso dal civico n. 17/A. Tale bene non risulta comodamente divisibile (punto 3.III del V.C.I.). Pertanto lo scrivente considererà il seguente lotto di vendita:

(ALL. E):

LOTTO 1

IMMOBILE A: *Villa unifamiliare, posta al piano terra, ubicata a Siracusa, Via Marco Polo, n. 17/A, censita al N.C.E.U. al F. 148, P.IIa 1015 (ex F. 148, P.IIa 182), zona censuaria: 1, Categoria: A/7 (abitazioni in villini), Classe: 3, Cons.: 6 Vani, Sup. Catastale totale: 84 mq, S.C. totale escluse aree scoperte: 75 mq, Rendita: Euro 790,18.*



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

IMMOBILE A: *Villa unifamiliare, posta al piano terra, ubicato a Siracusa, Via Marco Polo, n. 17/A, censita al N.C.E.U. al F. 148, P.IIa 1015 (ex F. 148, P.IIa 182), zona censuaria: 1, Categoria: A/7 (abitazioni in villini), Classe: 3, Cons.: 6 Vani, Sup. Catastale totale: 84 mq, S.C. totale escluse aree scoperte: 75 mq, Rendita: Euro 790,18.*

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'immobile in oggetto è ubicato nella zona periferica e balneare del Comune di Siracusa, denominata 'Fanusa' non distante dalla linea di costa. E' costituito da un edificio tipo villetta indipendente costruita all'interno di un terreno recitato di superficie pari a circa 447 mq. L'accesso al lotto è garantito tramite un ronco non asfaltato lungo circa 50/80 mt che si diparte da Via Marco Polo n. 17. Inoltre il lotto, oltre ad essere delimitato ad Ovest dal suddetto ronco, è confinante a Nord, a Sud e ad Est con terreni di altra proprietà.

Descrizione del bene – IMMOBILE A

- a. L'unità immobiliare è costituita da un edificio principale ad uso residenziale e un piccolo casotto quest'ultimo adibito a locale forno, addossato al confine Nord, entrambi sorgono all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare. L'edificio risulta edificato tra la fine degli anni '70 e la prima metà degli anni '80. Successivamente ampliato con l'aggiunta di due stanze nella zona Est, di un'ulteriore veranda e del suddetto casotto nella parte Nord. Dal riscontro visivo la struttura portante sembra del tipo misto blocchetti di tufo-travi in c.a. con solaio di copertura in latero-cemento. Non sono presenti scale o botole per poter accedere alla copertura, quest'ultima del tipo tetto piano per gli ambienti interni e spiovente per le verande esterne;
- b. All'interno l'unità è composta da un vano soggiorno principale (vano 1), quattro vani più piccoli, di cui uno cucina, e un bagno;



- c. L'immobile è dotato di un impianto elettrico domestico che necessita di essere revisionato;
- d. All'interno non è presente l'impianto di riscaldamento, ma sono installate n. 2 unità a pompa di calore;
- e. L'immobile non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;
- f. Sulla via principale, da cui si accede all'immobile, non esistono posti auto assegnati;

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO

Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato a:

- [redacted] nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted] residente in Siracusa, Viale [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [redacted]
- [redacted] nato a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted] residente in Siracusa, Viale Algeri n. 122, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [redacted]

L'immobile in oggetto non risulta locato in quanto in occasione del sopralluogo effettuato in data 29/02/2016 i suddetti proprietari hanno dichiarato che l'immobile è attualmente in loro possesso e di risiedervi. (ALL.C);

4.IV-V) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

- a.i. **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
 - a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.
- a.ii. **VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**



Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- Atto di Donazione del 11/05/1993, rep. n. 12459, rac. n. 7840, Rogante: dott.ssa COSTANZA Luisa, registrato a Siracusa il 27/05/1993 al n. 1556;
- Rettifica a Trascrizione del 18/02/1999, Reg. part. n. 1746, Reg. gen. n. 2257, Pubblico Ufficiale: dott.ssa COSTANZA Luisa, rep. 18361 del 25/01/1999, per DONAZIONE ACCETTATA;
- Atto di Compravendita del 29/06/2006, Rep. 31429, Rac. 14731, Rogante: dott.ssa MESSINA Concetta, Registrato a Siracusa il 30/06/2006 con n. 3281;



a.ii.1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA DEL 16/09/2015 Repertorio 3230, Nota di TRASCRIZIONE in data 12/10/2015 – Registro Particolare n. 11106 Registro Generale n. 15220 a Favore di F. S.P.A., C.F. 0597010965, per la quota di proprietà di 1/1 e contro F. S.P.A., C.F. 0597010965, per la quota di proprietà di 1/2 e F. S.P.A., nata a Siracusa il 12/10/2015, C.F. 0597010965, residente in Siracusa, Viale Algeri n. 122, per la quota di proprietà di 1/2 e F. S.P.A., nata a Siracusa il 12/10/2015, C.F. 0597010965, residente in Siracusa, Viale Algeri n. 122, per la quota di proprietà di 1/2 (ALL. M);

a.ii.2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, del 29/06/2006, pubblico ufficiale: Dott.ssa Concetta Messina, rep. n. 31430/14732, Iscrizione del 01/07/2006, reg. part. n. 6305, reg. gen. n. 18301, a favore di F. S.P.A., C.F. 0597010965 per la quota di 1/1 e contro F. S.P.A., nato a Siracusa il 12/10/2015, C.F. 0597010965, residente in Siracusa, Viale Algeri n. 122, per la quota di proprietà di 1/2 e F. S.P.A., nata a Siracusa il 29/06/2006, C.F. 0597010965, residente in Siracusa, Viale Algeri n. 122, per la quota di proprietà di 1/2 (ALL. M);

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

Per l'immobile in oggetto non sono previste spese fisse annuali di questo tipo.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Per l'immobile in oggetto non sono previste spese di questo tipo.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Per l'immobile in oggetto non sono previste spese di questo tipo

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

- Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO



4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica e notarile riguardante l'immobile in oggetto, nonché del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto del 29/02/2016, il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico di Siracusa e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D),:
 - Concessione in sanatoria n. 124/S-95 (pratica n. 171/S) ai sensi della Legge 47/85 e alla L.R. 37/85, rilasciata dal Comune di Siracusa il 22/03/1995, relativa ad una prima porzione di edificio costituita dal vano Soggiorno, due vani più piccoli, il bagno e la veranda Nord-Ovest;
 - Richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94 e L. 85/95, presentata al Comune di Siracusa in data 24/02/1995, prot. gen. 21909, pratica n. 43/S, per le parti realizzate in ampliamento rispetto alla prima porzione di edificio, consistenti in due vani nella parte Est, un'altra veranda esterna e un locale forno addossato al confine entrambi ubicati nella parte Nord del lotto. All'interno della pratica di sanatoria sono già presenti i seguenti documenti:
 - Certificato di Idoneità statica del 11/01/1995;
 - Parere Favorevole del ufficiale sanitario del 30/04/1998 (trasmesso il 18/06/1998 prot. n. 8556);
 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proprietario, risalente al 22/02/1995, che le opere abusive oggetto della sanatoria sono state realizzate entro il 31/12/1993;
 - Parere favorevole della Soprintendenza ai BB CC AA della Prov. di Siracusa del 20/02/1995 a condizione che 'gli infissi esterni in alluminio anodizzato siano sostituiti con analoghi in legno' ;
 - Per la seconda pratica di sanatoria sono stati già versati buona parte degli oneri richiesti, ad esclusione dei seguenti versamenti che potranno essere integrati in qualsiasi momento:
 - Versamento per 'diritti di segreteria', pari a circa euro 258,00;
 - l'F23 per la trascrizione ai beni immobili, pari a euro 294,00;



- Gli oneri sanzionatori previsti per la realizzazione della recinzione (art. 13 L.R. 47/85), pari a circa euro 516,00;
- l'immobile in oggetto risulta sprovvisto del Certificato di Agibilità e si potrà emettere soltanto dopo aver ritirato la seconda concessione in sanatoria, aggiornando la planimetria catastale ed allegando i certificati di conformità degli impianti esistenti, quest'ultimi rilasciati previa verifica da parte di tecnici accreditati.
- L'unità risulta priva di A.P.E. e l'emissione e registrazione di quest'ultimo potrà avvenire soltanto dopo il rilascio del secondo titolo concessorio in sanatoria, in quanto la parte di volume in ampliamento risulta attualmente abusiva;
- Dal riscontro in loco è inoltre emersa l'esistenza, nella zona Est del lotto, di una tettoia in legno tra l'edificio e il muro di confine, delimitata da una porta, che non è riportata nella documentazione grafica delle suddette sanatorie e nemmeno nella planimetria catastale. (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H)

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

Per regolarizzare le incongruenze poc'anzi riscontrate nella documentazione urbanistica e catastale, sarà necessario procedere all'espletamento dei seguenti interventi e pratiche:

- **Completamento dell'iter relativo alla Pratica di sanatoria n. 43/S**, ai sensi della legge 724/94, presso il Comune di Siracusa, mediante:
 - sostituzione degli infissi esistenti in alluminio anodizzato con analoghi in legno (condizione richiesta dalla Soprintendenza ai BB CC AA), costo stimato per sostituire gli infissi esistenti (*solo finestre escluse persiane*) con analoghi in legno, come richiesto, pari a circa 4.000 euro;
 - Pagamento delle oblazioni mancanti richieste, così come descritte al paragrafo precedente;
 - Trasmissione di una recente bolletta della SIAM (ex SAI 8) che attesti che l'immobile sia attualmente allacciato alla rete idrica e fognaria del Comune di Siracusa;
- **Pratica per la Verifica di conformità alla normativa vigente (ex art. 13 LR 47/85)**, presso il Comune di Siracusa, per la tettoia in legno presente nella zona Est dell'edificio, mediante:
 - Presentazione dei documenti richiesti: gli elaborati tecnici, la relazione tecnica, la documentazione fotografica e il computo metrico estimativo delle opere per le quali si richiede l'accertamento, costo stimato circa euro 1.000;
 - Versamento degli oneri di istruzione progetto e diritti di segreteria, eventuali marche da bollo richieste e dell'oblazione richiesta che, riferendosi al suddetto



computo metrico estimativo delle opere da sanare, è pari al doppio dell'aliquota applicata per il calcolo del costo di costruzione. In questo caso si può considerare, dal riscontro visivo e in base al costo stimato per la realizzazione della tettoia, che gli oneri da versare siano *pari a circa 800 euro* ;

- *Pratica DOCFA per la variazione della planimetria catastale da trasmettere all'Agenzia dell'Entrate (ex Catasto) per inserire la suddetta tettoia in legno;*
- *Deposito del certificato di Agibilità/Abitabilità, in base alla nuova normativa di semplificazione in materia edilizia, secondo l'art. 3, comma 5 ter della L.R. n. 17/1994, come modificato dall'art. 1, comma 2 della L.R. n. 14 del 23/06/2014. Prima di poter effettuare il deposito della relazione tecnica sarà necessario:*
 - Aggiornare la situazione catastale, così come riportato nel precedente punto;
 - Acquisizione dei Certificati di conformità degli impianti esistenti alla normativa attualmente vigente in materia di sicurezza degli impianti (D.M. 37/08, L. 46/90), rilasciati da installatori o tecnici specializzati, regolarmente registrati, riguardanti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e raffrescamento (vedi Tab. 1)
 - Redazione di Relazione tecnica asseverata da parte di un tecnico abilitato, resa in forma di dichiarazione di certificato di conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico-sanitarie e la sua agibilità, Costo stimato circa euro 1.000;

Tab. 1) Interventi da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile e l'ottenimento del certificato di agibilità.	Costo stimato (Euro) IVA esclusa <i>(salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)</i>
T.01.01 Agibilità: Ottenimento del certificato di conformità dell'impianto elettrico mediante revisione e completamento per ottenere i requisiti minimi a norma di legge (compresi eventuali piccoli interventi di manutenzione: quadro elettrico a norma, salvavita funzionante, regolare messa a terra, chiusura frutti inutilizzabili)	800,00
T.01.02 Agibilità: Ottenimento del certificato di conformità dell'impianto idrico-fognario per ottenere i requisiti minimi a norma di legge (controllo funzionamento allaccio idrico-fognario)	300,00
T.01.03 Agibilità: Ottenimento del certificato di conformità dell'impianti di raffrescamento per ottenere i requisiti minimi a norma di legge (compresi eventuali piccoli interventi di manutenzione: controllo del regolare funzionamento delle pompe di calore esistenti)	400,00
Totale	1.500,00



Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle pratiche e dei relativi costi necessari alla regolarizzazione del LOTTO 1:

Tab. 2) PRATICHE da espletare	Costo stimato (Euro) IVA esclusa (salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) <u>Completamento Sanatoria (L.724/94)</u> per le parti in ampliamento dell'edificio esistente, prat. ed. n. 43/S e rispetto delle condizioni richieste dal parere della Soprintendenza ai BB CC AA	5.068,00
B) <u>Pratica di Accertamento alla normativa vigente</u> ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85) relativa alla tettoia in legno recentemente realizzata	1.800,00
C) <u>Pratica DOCFA</u> – di variazione catastale per aggiornare la planimetria catastale	450,00
D) <u>Pratica di Agibilità e relativi interventi da effettuare</u> (vedi Tab. 1)	2.500,00
E) <u>Emissione e registrazione A.P.E.</u>	150,00
Totale	9.968,00

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

- l'immobile in oggetto non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per le motivazioni espresse nei paragrafi precedenti, per via dei volumi abusivi non ancora sanati, non sarà possibile emettere l'Attestato se non prima del rilascio del titolo concessorio in sanatoria.



4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE**4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTTO****IMMOBILE A**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un villino unifamiliare indipendente che si sviluppa su un unico livello al piano terra, all'interno di un lotto di terreno di circa 447 mq con accesso da dal civico 17/A di un ronco di via Marco Polo. L'edificio possiede superficie lorda complessiva, pari a 102,97 mq e superficie utile netta pari a 70,62 mq, compreso il locale forno distaccato dall'abitazione ed escluse le pertinenze esterne. I locali che compongono l'immobile hanno altezza utile compresa tra 3,04-3,08 ml nei vani centrali e l'altezza media pari a 3,12 ml nei due vani della parte Est (ALL. F).

Attraverso una veranda coperta si raggiunge il portoncino d'ingresso dal quale è possibile accedere direttamente ad un grande ambiente disimpegno, attraverso il quale è possibile introdursi nei vari vani più piccoli e nell'unico bagno esistente. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno d'ingresso, sono dotati di finestre o porte-finestre. La superficie di tali spazi è riportata nella tabella successiva. (ALL. G).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 3 – IMMOBILE A - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.						
<u>Locali interni</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Dis/ingr	20,10	28,54	1	14,10	Pessimo	-
Vano 1	10,42	14,80	1	16,30	mediocre	Nord-Ovest
Vano 2	8,08	11,47	1	35,40	Pessimo	Nord-Ovest
Vano 3	9,00	12,78	1	18,80	Buono	Sud-Est
Cucina	9,18	13,04	1	7,00	Mediocre	Sud-Est
Bagno	2,94	4,17	1	4,17	Mediocre	Nord-Est
Loc. Forno	9,20	15,37	1	15,37	Buono	Sud-Ovest
Wc esterno	1,70	2,80	1	2,80	Buono	Sud-Ovest
TOTALE (A)	70,62	102,97	1	102,97	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A)= 102,97 mq						



<u>Pertinenze esterne tipo B</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Veranda 1 coperta	16,17	17,90	0,30	5,37	buono	Nord-Ovest
Veranda 2 coperta	18,05	22,58	0,30	6,78	mediocre	Nord-Est
TOTALE (B)	34,22	40,48	0,30	12,15	-	-
<u>Pertinenze esterne tipo C</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Spazio a verde di pertinenza	-	303,55	0,20	60,71	buono	-
TOTALE (C)	-	303,55	0,20	60,71	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A+B+C)= 175,83 mq						

Caratteristiche strutturali e stato di conservazione dell'immobile

Dal riscontro visivo del sopralluogo effettuato in loco è stato possibile constatare:

- che l'edificio è costituito da una struttura mista in blocchi di tufo (spessore 25/30 cm) e travi in c.a., rivestiti da intonaco, con solai di copertura in latero-cemento, disposti a tetto piano e a falda spiovente. I tramezzi interni non portanti sono costituiti da forati in laterizio, con spessore variabile da 10 a 15 cm circa. Le pareti interne dei locali cucina e bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,60-2,00 ml. Le aperture sono dotate di finestre e persiane con profili in alluminio pre-verniciati di colore bianco e vetro camera. Non sono presenti aperture sul lato di Sud Ovest.
- La presenza di diffusi fenomeni di ammaloramento degli intonaci dentro e fuori l'involucro;
- L'esistenza di segni evidenti di dissesto caratterizzati da lesioni e fessurazioni della muratura portante, talvolta anche di tipo 'passante' nella parte Est e Nord-Est dell'edificio (zona Cucina);
- Infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura per via del deterioramento dello strato di tenuta, con conseguenti deterioramenti dei soffitti e controsoffitti esistenti.
- Fessurazioni e lesioni nella pavimentazione dei locali posti ad Est e nella veranda esterna (veranda 2);



- Infine, l'impianto elettrico esistente risulta funzionante ma è incompleto (mancano diverse placchette negli ambienti interni e la messa a terra) ed obsoleto, pertanto necessita di un intervento di revisione e messa in regola.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – II° semestre - Anno 2015, Comune di Siracusa, Fascia Suburbana/fascia costiera da Sacramento a Fontane Bianche – Codice di zona E6;*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ Agenzie immobiliari;

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfritto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;



- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa

IMMOBILE A

Stima per capitalizzazione del reddito

Valore unitario = 3,50 € * 12 mesi = 42 (€*mq/anno)

IMMOBILE Unità deposito doganale: 175,83 mq	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
❖ Intera superficie	175,83	1	42	7.384,86

RLma= Reddito Lordo medio annuo = 175,83 x 42= **7.384,86 euro**

Q= manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= 7.384,86 x 0,10 = **738,49 euro**

Imp.= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = 7.384,86 x 0,11 = **812,33 euro**

Sf. e Ines.= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= 7.384,86 x 0,12 = **886,18 euro**

RNma= Reddito Netto medio annuo = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines)=

= 7.384,86 – (738,49+812,33+886,18)= **4.947,86 euro**

VA1= Valore di stima = RNma/r= 4.947,86 x 100/3,00= € 164.928,67 ≈ € 165.000,00 = **VA1**

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la zona costiera baneara del Comune di Siracusa, comunque non molto distante dal Capoluogo di provincia è pari a 3,00%.

VA1= € 165.000,00



Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori di mercato per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (attualmente mediocri) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli edifici in buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) adibiti a villa o villino, con accesso indipendente e con la presenza al suo interno di impianti ancora funzionanti, varia tra 1.200 €/mq e 2.000 €/mq, per la zona prossima alla linea di costa balneare, comodamente raggiungibile a piedi.

Trovandosi l'IMMOBILE A in tale zona si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di € 1.500 per mq di superficie lorda commerciale, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- i. *Coefficienti di età, qualità e stato. Per edifici di età oltre i 30 anni (all'interno dell'immobile è stata effettuata una parziale manutenzione, risalente a non più di dieci anni addietro), di tipo medio e stato di manutenzione mediocre-pessimo, si ha il seguente valore: 0,75;*
- ii. *Coefficiente per Abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno, valore: 0,90;*
- iii. *Coefficiente per la presenza di una superficie giardino superiore alla metà in pianta dell'edificio: 1,06*

Dal prodotto di tutti i coefficienti riportati poc'anzi si ottiene il Coefficiente Globale. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{Coefficiente globale} = 0,75 \times 0,90 \times 1,06 = 0,7155$$

$$1.500 \text{ €/mq} \times 0,7155 = 1.073,25 \text{ €/mq}$$

$$\text{VA2} = 1.073,25 \text{ €/mq} \times 175,83 \text{ mq} = \text{€ } 188.709,55 \approx \text{€ } 188.710 = \text{VA2}$$

$$\text{VA2} = \text{€ } 188.710,00$$

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'IMMOBILE A che è il seguente:

$$\text{VA} = (\text{VA1} + \text{VA2}) / 2 = (165.000,00 + 188.710,00) / 2 = \text{€ } 176.855,00 \approx \text{€ } 176.855,00$$

(diconsi euro centosettantaseimilaottocentocinquantacinque,00) IMMOBILE A



TAB. 4 – Valore finale del <u>lotto 1</u> , al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore totale dell'Immobile A – (VA)	176.855,00
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A – (vedi TAB. 2)	- 9.968,00
Valore finale lotto 1	166.887,00
VALORE DEL LOTTO 1 = € 166.887,00 (diconsi euro centosessantaseimilaottocentoottantasette,00)	

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 18/05/2016

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino



ALLEGATI:

- All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;
- All. C – Verbali inizio operaz. peritali e sopralluogo;
- All. D – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Siracusa;
- All.E – Individuazione dell’Immobile;
- All. F– Elaborato grafico dello Stato di Fatto dell’immobile;
- All.G – Documentazione Fotografica;
- All. H – Planimetria catastale dell’immobile;
- All. I – Visura storica dell’immobile;
- All. L – Atti di compravendita dell’immobile;
- All. M – Ispezioni ipotecarie per l’immobile, relative agli ultimi 20 anni.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

- **IMMOBILE A:** Villa con porzione di terreno, Sita in Siracusa (SR), Via Marco Polo n. 17/A, riportato al N.C.E.U. al F. 148, P.IIa 1015 (ex F. 148, P.IIa 182);

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Corso Umberto n. 16, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per il suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per

- Il LOTTO 1-IMMOBILE A è pari a € 166.887,00 (diconsi euro centosessantaseimilaottocentoottantasette,00).

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore dell'intera quota di 1/1 relativa al LOTTO 1 è pari alla seguente cifra:

il valore del LOTTO 1 è di € 166.887,00 (diconsi euro centosessantaseimilaottocentoottantasette,00)

Siracusa, 18/05/2016

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino