

**PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI
SITI IN MELILLI, LOCALITÀ VILLASMUNDO**

Via Vittorio Emanuele n.129 (unità immobiliare indipendente, piani terra, primo e secondo)

Via Cavour n.21 (appartamento al piano primo, lastrico solare e magazzino al piano quarto)

Via Ticino n.9 (appartamento al piano primo, garage al piano terra)

Terreno sito in Contrada Mannisa

(Proc. Esecutiva immobiliare n. 453/2012)

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti**
- 4. Valutazione degli immobili**
- 5. Conclusioni**
- 6. Allegati:**
 - **All.1 comunicazioni alle parti**
 - **All.2 verbali sopralluoghi**
 - **All.3 documentazione fotografica**
 - **All.4 documentazione Ufficio Tecnico**
 - **All.5 documentazione catastale**
 - **All.6 documentazione ispezione ipotecaria**

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 20/03/2013, la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio e mi convocava all’udienza del 02/05/2013 per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico nella Procedura esecutiva immobiliare n. 453/2012 R.G. Es. promossa dalla società “Calliope s.r.l.” contro i Sigg.ri [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 recata:

- presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Melilli richiedendo, tramite istanza rivolta al Sindaco ed all’Ufficio tecnico giorno 14/05/2013, prot. n.9013 (cfr. istanza – Allegato 4) la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte relative agli immobili, 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, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/’85, 724/’94 e 326/’03;
 - c) la certificazione urbanistica;

Considerato che la documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico riguardo agli immobili siti in via Savonarola, oggi via Ticino, non corrispondeva ai fabbricati di cui gli immobili fanno parte, dopo alcune interlocuzioni con i tecnici dell’ufficio ed a seguito di ulteriori ricerche effettuate dalla sottoscritta, ho inoltrato all’ufficio stesso una successiva richiesta (cfr. Allegato 4), allegando copia dell’atto di compravendita riguardante i suddetti immobili, nella quale viene fatto riferimento ad Autorizzazione di abitabilità degli stessi, al fine di fornire elementi aggiuntivi che potessero consentire il reperimento della documentazione necessaria ai fini dell’accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari in questione.

- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
 - a) le visure per ciascun soggetto;
 - b) le visure storiche per ciascun immobile;

- c) gli estratti di mappa catastale;
- d) le planimetrie catastali;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) ispezioni ipotecarie per ciascun immobile;
 - b) ispezioni ipotecarie per dati anagrafici.

In data 09 maggio scorso ho inviato alla parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, indicando la data del 23 maggio, ore 9:30, per il sopralluogo presso uno degli immobili oggetto di accertamento, e precisamente l'immobile sito in via Vittorio Emanuele n.87 a Melilli, località Villasmundo.

In data 23 maggio, alle ore 7:50 circa sono stata contattata telefonicamente dall'avv. Scarfò, il quale mi ha riferito di essere stato nominato difensore dei sigg.ri [REDACTED] e dell'impossibilità degli stessi di presenziare al sopralluogo, chiedendomi pertanto un rinvio dell'inizio delle operazioni peritali. Dopo aver precisato di non poter rinviare oltre la settimana successiva a quella del sopralluogo già fissato, ho chiesto di poter ricevere la richiesta di rinvio in forma scritta, tramite fax o posta certificata. A seguito della richiesta pervenuta tramite fax, ho inviato, nella stessa data (23 maggio) le comunicazioni alle parti con l'indicazione della nuova data di sopralluogo, fissata per giorno 30 maggio.

In data 30 maggio mi sono recata sui luoghi ed ho verificato la mancata corrispondenza tra il numero civico indicato nella documentazione contenuta nei fascicoli della procedura e l'immobile di cui avevo già acquisito sia la documentazione catastale che quella dell'ufficio tecnico. Dopo aver individuato l'immobile oggetto di accertamento, ubicato a pochi isolati di distanza, ho bussato più volte ed ho atteso fino alle ore 16:00 che qualcuno potesse consentirmi l'accesso ai luoghi, ma senza alcun risultato.

In data 1 giugno ho quindi inviato alle parti una ulteriore comunicazione, fissando la data del 13 giugno per il sopralluogo ed indicando che mi sarei riservata di richiedere al G.E. la nomina di un custode o l'assistenza della forza pubblica nel caso di impossibilità di accedere ai luoghi.

In data 13 giugno mi sono recata sui luoghi, ma anche in questo caso non è stato possibile accedere all'immobile.

A seguito di istanza della sottoscritta è quindi stato nominato custode degli immobili nella procedura in oggetto l'avv. Antonella Cacopardo, con la quale è stata concordata la data del 26 luglio per un tentativo di accesso ai luoghi.

Il giorno 26 del mese di luglio dell'anno 2013, alla presenza dell'Avv. Cacopardo, custode nominato dal G.E., e della sig.ra [REDACTED] parte debitrice, ho proceduto ad una ispezione

generale dell'immobile sito in Melilli (Sr), località Villasmundo, via Vittorio Emanuele, 129. In tale circostanza ho effettuato i rilevamenti necessari allo svolgimento dell'incarico.

Il giorno 23 del mese di agosto dell'anno 2013, data concordata in occasione del precedente sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Cacopardo, custode nominato dal G.E. e della sig.ra [REDACTED] ho proceduto al sopralluogo degli immobili siti in Melilli (Sr), località Villasmundo, via Cavour, 21, piano quarto, ossia del magazzino e del lastrico solare.

Il giorno 30 del mese di agosto dell'anno 2013, alla presenza dell'Avv. Cacopardo, custode nominato dal G.E., della sig.ra [REDACTED] (residenti nell'immobile di seguito menzionato), ho proceduto al sopralluogo dell'immobile sito in Melilli (Sr), località Villasmundo, via Ticino, 9. Lo stesso giorno ho completato il sopralluogo in via Cavour, 21, appartamento piano primo, in presenza della sig.ra [REDACTED]

Nella stessa data, avendo inoltre identificato sulla cartografia il terreno sito in contrada Mannisa, oggetto anch'esso di accertamento in seno alla procedura, ho proceduto alla ricerca di una via di accesso allo stesso, poiché la sig.ra [REDACTED] non aveva saputo darmi indicazioni utili al riguardo. Dalle informazioni ottenute da alcuni residenti, ho trovato un punto di accesso pedonale alla zona di cui fa parte il terreno in questione. Ho verificato infatti che non ci sono attualmente accessi carrabili né confini certi dei vari lotti, motivo per cui è stata individuata l'area in cui ricade il terreno, seppure non ne è stata identificata l'esatta perimetrazione.

In tutti i sopralluoghi effettuati ho proceduto ad una ispezione generale degli immobili, eseguendo il rilievo fotografico interno ed esterno degli stessi. Ho verificato le altezze interne e la distribuzione planimetrica degli immobili, confrontandola con la documentazione catastale, già in mio possesso al momento del sopralluogo. Ho inoltre verificato lo stato di possesso di ciascun immobile e ho preso visione delle caratteristiche strutturali, delle caratteristiche interne, dello stato di conservazione e di manutenzione e delle condizioni degli impianti.

Ho proceduto inoltre all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari di Melilli, una agenzia con sede ad Augusta ed una con sede a Lentini, al fine di definire un prezzo di compravendita e/o di locazione degli immobili oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o di locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Indicazione ed individuazione dei beni (risposta al quesito "a")

Gli immobili oggetto di accertamento sono ubicati in località Villasmundo, frazione di Melilli in

provincia di Siracusa e verranno di seguito rispettivamente indicati come:

Immobile A: Unità immobiliare indipendente, via Vittorio Emanuele, 129.

Immobile B: Appartamento, via Cavour, 21, piano primo.

Immobile C: Lastrico solare, via Cavour, 21, piano quarto.

Immobile D: Magazzino, via Cavour, 21, piano quarto.

Immobile E: Appartamento, via Ticino, 9, piano primo.

Immobile F: Garage, via Ticino, piano terra.

Immobile G: Terreno, Contrada Mannisa.

3.2 Descrizione complessiva e sintetica (risposta al quesito “b”)

Considerazioni sulle caratteristiche di contesto

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la presenza di servizi di trasporto pubblico, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati in località Villasmundo, frazione di Melilli (Sr), costituita da un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, circondato da terreni principalmente a vocazione agricola, posto su sito collinoso, a circa 20 km da Melilli e prossimo al centro abitato di Augusta.

In particolare gli edifici per cui è causa sono ubicati in zona “B”, *Zona residenziale di completamento e di recente edificazione* del vigente piano regolatore di Melilli, in area urbana costituita prevalentemente da edifici composti da tre livelli fuori terra, in un tessuto edilizio caratterizzato da costanti disequilibri di altezza negli edifici.

In merito alle caratteristiche intrinseche degli immobili per cui è causa, si può evidenziare:

Immobile A: il piano terra ed il piano primo dell'unità immobiliare indipendente di via Vittorio Emanuele, asse viario centrale nel tessuto urbano di Villasmundo, risultano costruiti negli anni cinquanta, inizi anni sessanta, mentre il piano secondo sembra realizzato successivamente;

Immobile B/C/D: l'edificio di via Cavour, costituito da piano terra occupato da garage, da piano primo, secondo e terzo adibito ad appartamenti con destinazione residenziale, e da piano quarto occupato in parte da un sottotetto adibito a magazzino ed in parte da lastrico solare, risulta edificato nei primi anni ottanta;

Immobile E/F: l'edificio di via Ticino, indicata nella presente procedura come via Savonarola, ed in realtà identificata in precedenza come Il Traversa a via Savonarola (come appreso dalla documentazione acquisita), è composto da un piano terra occupato da garage e bassi commerciali e da tre livelli adibiti a residenze e risulta edificato negli anni settanta;

Immobile G: il terreno è sito in Contrada Mannisa, a sud dell'edificato di Villasmundo.

I fabbricati sopra descritti non presentano alcun elemento architettonico di pregio.

Le suddette considerazioni sono state fatte sulla base dell'analisi della documentazione acquisita e di quanto osservato ed emerso dai sopralluoghi effettuati.

3.3 Identificazione dei beni oggetto di stima

Descrizione analitica (risposta al quesito "f")

IMMOBILE "A"

Si tratta di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, posto ad angolo tra via Vittorio Emanuele e via Fiume. Dal sopralluogo effettuato è stato possibile evincere che il numero civico dell'abitazione è 129 e non 87 come indicato nei documenti contenuti nei fascicoli.

I prospetti esterni presentano un rivestimento in pietra per quasi tutta l'altezza del piano terra e intonaco per la parte rimanente.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, il piano terra è caratterizzato da un unico ambiente destinato a soggiorno/pranzo, avente superficie netta pari a circa 19,70 mq, con aperture che si affacciano a sud (porta di ingresso e finestra) su via Vittorio Emanuele, e ad ovest (ingresso secondario da via Fiume). Da un varco posto a sinistra dell'ingresso principale si accede alla scala che conduce ai piani superiori e ad un sottoscala, adibito a spazio lavanderia.

Il piano primo è costituito da un corridoio dal quale si accede ad un servizio igienico di circa 6,20 mq, e ad una camera di circa 12,80 mq, entrambi con aperture finestrate con affaccio a sud, su via Vittorio Emanuele.

Il piano secondo è costituito da un vano unico di superficie di circa 22,20 mq, con aperture a sud, su via Vittorio Emanuele.

Infine la scala conduce al lastrico solare di copertura dell'immobile.

L'altezza interna del piano terra è pari a circa 3,50 m, il piano primo e il piano secondo hanno altezza interna di 2,85 m.

Le caratteristiche strutturali e di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla documentazione relativa alla concessione edilizia e dalla presa visione dei luoghi, si possono come di seguito descrivere:

- le fondazioni e le strutture verticali sono in muratura portante (come si evince dallo studio visivo dei disegni allegati alla concessione);
- i muri perimetrali sono costituiti da muratura in pietrame al piano terra e in muratura in blocchi di Francofonte e malta cementizia al piano primo, con rivestimento in pietra fino quasi all'altezza del ballatoio del piano primo;
- la scala interna è in c.a., con alzate e pedate rivestite in marmo e dotata di ringhiera in ferro;

- i solai sono in latero cemento armato;
- la copertura, piana, è rivestita con mattoni cementizi, mentre il corpo scala ha copertura in ondulina in lamiera metallica;
- la pavimentazione è in scaglietta di marmo, mentre i rivestimenti del servizio igienico sono in ceramica;
- gli infissi esterni sono in legno con scuri interni al piano terra e al piano primo, ed avvolgibili in pvc al piano secondo, ad eccezione della finestra del piano terra che è in alluminio;
- il portoncino d'ingresso è in legno con scuri interni;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con parte vetrata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risalenti all'anno di costruzione con probabili interventi parziali di ristrutturazione soprattutto in relazione al servizio igienico del piano primo.

In merito alle condizioni di manutenzione e conservazione è possibile affermare che l'immobile versa in condizioni di degrado. Gli intonaci delle facciate sono ammalorati, ed anche all'interno, in più punti, sono presenti evidenti ed estese macchie di umidità, specialmente nel vano scala. L'edificio, da tempo disabitato (come è possibile evincere dalle condizioni di manutenzione e come affermato dalla sig.ra Pecoraro in occasione del sopralluogo) ed al momento del sopralluogo con allaccio Enel non attivo, versa in evidente stato di abbandono, tanto che sono presenti calcinacci e parti di intonaco ammalorato e staccato dalle pareti in più vani dell'unità abitativa. Anche l'intradosso del solaio del piano primo, in prossimità del servizio igienico presenta evidenti macchie di umidità.

L'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in generale e delle sue componenti interne in particolare (intendendo con ciò gli infissi interni ed esterni, la porta di ingresso, la pavimentazione, le tramezzature interne e gli impianti) si può considerare *mediocre*.

Questo tipo di considerazione è fatta in relazione ai parametri definiti dalla legge 27 luglio 1978 n.392 *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* che all'art.21 *Stato di conservazione e di manutenzione* distingue lo stato dell'immobile in tre categorie: "normale", "mediocre" e "scadente". Il suddetto articolo stabilisce inoltre che per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto di alcuni elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento) e che *lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare*.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **16**, particella **313**, sub **1**, categoria **A/5**, classe **U**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **169,66 €**; immobile sito in via Vittorio Emanuele, 87 (si precisa che, come risulta dal sopralluogo effettuato, e diversamente da quanto indicato nella visura catastale e nei documenti contenuti nei fascicoli, l'attuale numero civico è 129), costituito da piano **T-1** (terra e primo).

Si precisa che l'unica planimetria catastale dell'immobile è quella relativa al piano terra.

Pertinenze ed accessori

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da:

- due balconi analoghi, uno al piano primo ed uno al piano secondo dell'edificio, aventi forma ad "L", prospicienti la via Vittorio Emanuele e la via Fiume, aventi ciascuno superficie pari a 9,70 mq;
- una terrazza, posta all'ultimo livello dell'edificio ed accessibile dal vano scala interno dello stesso, la cui superficie risulta circa 25,00 mq.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°15'05.6"N, Longitudine 15°05'21.5"E.

IMMOBILE "B"

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di un edificio sito ad angolo tra via Cavour e via Adige. Il suddetto immobile è accessibile tramite un portone ubicato in mezzeria dell'edificio di quattro elevazioni fuori terra, al numero 21 di via Cavour, tramite vano scala privo di ascensore.

Riguardo alla distribuzione interna, dalla porta di ingresso si accede al corridoio dell'appartamento, avente superficie netta pari a circa 12,60 mq; tale corridoio non presenta superfici finestrate. Dal corridoio si accede ad una camera da letto di circa 14,40 mq, dotata di un piccolo vano ripostiglio di 1,40 mq circa, ad un vano ad uso soggiorno di circa 15,40 mq, ad un locale di sgombero/ripostiglio di circa 6,10 mq, alla cucina di circa 11,00 mq, ed al servizio igienico di circa 5,10 mq. Tutti i vani escluso il ripostiglio ed il servizio igienico si affacciano su un balcone con esposizione ad est, che si estende quasi per tutta la lunghezza dell'intero appartamento (cfr. foto – Allegato 3).

Le altezze interne misurate in sede di sopralluogo, risultano conformi a quelle indicate nella sezione del progetto approvato e pari a 2,90 m.

Le caratteristiche di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla documentazione acquisita e dalla presa visione dei luoghi, si possono come di seguito descrivere:

- la pavimentazione ed i rivestimenti interni sono in mattonelle di ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono in ferro, con avvolgibili in pvc e dotati di doppi-infissi esterni in alluminio;

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli impianti idrico ed elettrico sembrano essere risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile.

In relazione ai parametri definiti dalla legge 27 luglio 1978 n.392 *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, più in particolare descritti nei paragrafi precedenti, l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in generale e delle sue componenti interne in particolare (intendendo con ciò gli infissi interni ed esterni, la porta di ingresso, la pavimentazione, le tramezzature interne e gli impianti) si può, nel complesso, considerare *normale*.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **16**, particella **58**, sub **13**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **4 vani**, rendita catastale **278,89 €**; immobile sito in via Cavour, 21, posto al piano **1** (primo).

Pertinenze ed accessori

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da:

- un balcone che si affaccia su via Cavour, accessibile dalla camera da letto e dal vano ad essa adiacente, la cui superficie misura circa 11,10 mq.

Le coordinate GPS dell'immobile (relativamente all'edificio nel suo complesso) sono le seguenti:

Latitudine 37°15'06.0"N, Longitudine 15°05'27.2"E.

IMMOBILE "C"

L'immobile in oggetto è il lastrico solare di copertura del fabbricato di via Cavour, 21 ed in particolare della metà di edificio a nord del blocco scala.

Il suddetto lastrico solare, come appreso in occasione del sopralluogo effettuato, risulta coperto quasi per intero da struttura a falda inclinata, realizzata con scatolari in ferro e pannelli di termo-copertura.

Il vano coperto ha superficie pari a circa 61,30 mq ed ha accesso diretto dal vano scala. Di fronte all'ingresso al suddetto vano, sulla parete perimetrale opposta, si ha una porta-finestra che consente di uscire sulla porzione rimasta scoperta a lastrico solare, che si estende per circa 8,80 mq e che risulta pavimentata con mattonelle di ceramica. Il sottotetto risulta essere senza finiture, con pareti senza intonaco e superficie calpestabile priva di rivestimento. Tale vano ha altezza interna media pari a circa 2,00 m.

Non sono presenti tramezzature interne, la porta d'ingresso è una porta in legno tamburato mentre l'apertura verso il lastrico solare sopra descritto è dotata di infisso in ferro con avvolgibile in pvc.

Per quanto riguarda gli impianti l'immobile non è dotato di impianti.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **16**, particella **58**, sub **17**, categoria **lastrico solare**, sito in via Cavour, 21, piano **quarto**.

Le coordinate GPS dell'immobile (relativamente all'edificio nel suo complesso) sono le seguenti:

Latitudine 37°15'06.0"N, Longitudine 15°05'27.2"E.

IMMOBILE "D"

L'immobile in oggetto è un magazzino, sito al piano quarto del fabbricato di via Cavour, 21, che si estende per metà della superficie complessiva dell'edificio, ed è posto a sud del blocco scala, in posizione simmetrica al lastrico solare descritto nel precedente paragrafo.

Al vano sottotetto si accede direttamente dal vano scala dell'edificio, tramite una porta in legno tamburato.

Il vano adibito a deposito/magazzino, diviso parzialmente in due parti da un tramezzo interno che corre parallelamente al lato corto dell'edificio, è dotato di una piccola finestra che si affaccia sul prospetto ovest dell'edificio (per il resto completamente privo di aperture), e si estende per una superficie pari a circa 68,50 mq e ha altezza media interna pari a 2,00 m.

Le caratteristiche strutturali e di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla documentazione relativa alla concessione edilizia e dalla presa visione dei luoghi, si possono come di seguito descrivere:

- i tamponamenti perimetrali sono costituiti da muratura in blocchi di tufo calcareo e malta cementizia;
- il solaio di copertura è costituito da scatolari in ferro e pannelli di termo-copertura;
- la superficie interna è pavimentata in parte con mattonelle di cemento ed in parte con mattonelle di ceramica.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico che sembra essere risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile, e sono presenti due pilozze, poste lungo la parete di ingresso.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **16**, particella **58**, sub **16**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **68 mq**, rendita catastale **235,30 €**; immobile sito in via Cavour, 18 (si precisa che l'attuale numero civico è 21), piano **quarto**.

Le coordinate GPS dell'immobile (relativamente all'edificio nel suo complesso) sono le seguenti:

Latitudine 37°15'06.0"N, Longitudine 15°05'27.2"E.

IMMOBILE "E"

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di un edificio sito in via Ticino ad angolo con la via Savonarola.

Dalla documentazione contenuta nei fascicoli risulta come indirizzo dell'immobile via Savonarola; dallo studio della documentazione acquisita in merito all'immobile si evince che la via di accesso all'immobile era precedentemente denominata II Traversa a via Savonarola, oggi via Ticino.

All'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di accertamento si accede da un portone ubicato al numero 9 di via Ticino, tramite vano scala privo di ascensore.

Riguardo alla distribuzione interna dell'appartamento, l'unità immobiliare è composta da un piccolo vano di ingresso dal quale si accede al corridoio e ad un disimpegno. Dal suddetto disimpegno si accede al ripostiglio/lavanderia di circa 1,50 mq, al bagno di circa 4,35 mq, ed alla cucina, avente superficie pari a 10,60 mq.

Il corridoio, la cui superficie è pari a circa 20,35 mq, non presenta superfici finestrate, ed è collocato in aderenza con un appartamento appartenente ad altra ditta. Sul corridoio sopra descritto si affacciano due camere da letto, rispettivamente di superficie pari a 17,90 mq e 18,70 mq, ed il soggiorno/pranzo di 26,50 mq.

L'altezza interna dell'appartamento, rilevata in sede di sopralluogo, è pari a 2,90 m.

La cucina, il bagno e le due camere da letto sono dotate di aperture con esposizione nord-est, che si affacciano su via Ticino; il soggiorno/pranzo è dotato di finestra che si affaccia su via Ticino e di porta-finestra con esposizione sud-est su via Savonarola.

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

- pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica;
- porte interne in legno tamburato, con parte vetrata nel caso delle porte della cucina e del bagno;
- infissi esterni in ferro con avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli impianti idrico ed elettrico sembrano essere risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile.

In relazione ai parametri definiti dalla legge 27 luglio 1978 n.392 *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, più in particolare descritti nei paragrafi precedenti, l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in generale e delle sue componenti interne in particolare (intendendo con ciò gli infissi interni ed esterni, la porta di ingresso, la pavimentazione, le tramezzature interne e gli impianti) si può, nel complesso, considerare *normale*.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **4**, particella **130**, sub **14**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **5,5 vani**, rendita catastale **454,48 €**; immobile sito in via Savonarola (interno 3), posto al piano **1** (primo) (si precisa che l'attuale indirizzo dell'immobile è via Ticino n.9).

Pertinenze ed accessori

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da:

- tre balconi, di cui due si affacciano su via Ticino, ciascuno di superficie pari a circa 7,30 mq, ed uno su via Savonarola, avente superficie pari a circa 6,10 mq. I balconi prospicienti via Ticino sono accessibili rispettivamente, il primo dalla cucina e da una delle camere da letto, ed il secondo dall'altra camera da letto; al balcone su via Savonarola si accede dal soggiorno/pranzo.

Le coordinate GPS dell'immobile (relativamente all'edificio nel suo complesso) sono le seguenti:

Latitudine 37°15'07.1"N, Longitudine 15°05'35.7"E.

IMMOBILE "F"

Si tratta di un box auto posto al piano terra dell'edificio di via Ticino, identificato come interno M.

Il garage, accessibile tramite scivolo in calcestruzzo e dotato di porta basculante in metallo, ha superficie pari a circa 16 mq ed altezza interna pari a 3,10 m.

Il garage è dotato di un piccolo soppalco realizzato con travi e tavolato in legno.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **4**, particella **130**, sub **4**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **15 mq**, rendita catastale **38,73 €**; immobile sito in via Savonarola, posto al piano **T** (terra), interno M (si precisa che l'attuale indirizzo dell'immobile è via Ticino).

Le coordinate GPS dell'immobile (relativamente all'edificio nel suo complesso) sono le seguenti:

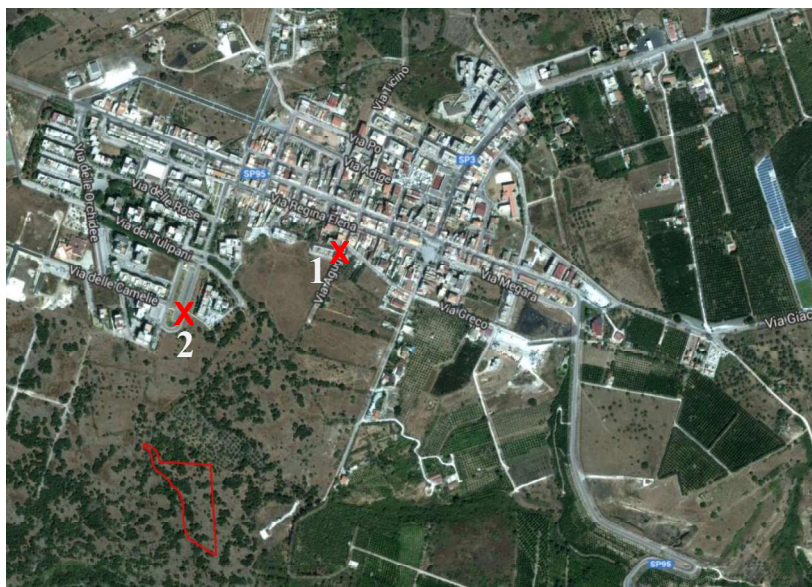
Latitudine 37°15'07.1"N, Longitudine 15°05'35.7"E.

IMMOBILE "G"

Si tratta di un terreno posto alla periferia sud di Villasmundo difficilmente raggiungibile e non chiaramente identificabile.

In occasione del sopralluogo effettuato ho identificato, in funzione del confronto tra l'estratto di mappa catastale e l'ortofoto della zona, ed in base alle informazioni raccolte, due accessi all'area dei terreni di cui l'immobile fa parte: uno dalla via Aguglia, traversa di via Regina Elena, che dopo un primo tratto si interrompe al transito carrabile, ed una seconda via di accesso pedonale (che è stata quella percorsa in occasione del suddetto sopralluogo), che si sviluppa, in un primo tratto, in adiacenza ad un lotto

edificato della periferia sud di Villasmundo, come evidenziati nelle foto di seguito riportate.



Ortofoto in cui viene evidenziata, in via approssimativa, la perimetrazione del terreno



1. Ultimo tratto di via Aguglia



2. Percorso pedonale adiacente (lato sud) all'isolato nella periferia sud del centro urbano



I confini evidenziati da muretti a secco, non erano al momento del sopralluogo facilmente distinguibili poiché gli stessi risultavano in parte diruti ed interrotti in più tratti (cfr. foto – Allegato 3). Il terreno incolto ad uso pascolo è caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea, di alberi selvatici e di alcuni ulivi. Le condizioni generali sono di abbandono, si notano alcuni percorsi battuti da probabilmente da ciclisti. Sul terreno non insiste alcuna costruzione.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Catasto Terreni, foglio **15**, particella **132**, Qualità **Pascolo Arborato**, Superficie **1 ha 20 are 30 ca**, Reddito dominicale **27,96 €**, Reddito agrario **5,59 €**, sito in Contrada Mannisa.

Le coordinate GPS dell'immobile (relativamente all'edificio nel suo complesso) sono le seguenti:

Latitudine 37°14'48.4"N, Longitudine 15°05'13.2"E.

3.4 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito “c”)

Gli immobili oggetto di accertamento, come risulta dalla documentazione acquisita, sono rispettivamente di proprietà di:

IMMOBILE "A"

L'immobile è intestato a:

- [REDACTED]

proprietaria per l'intero;

- [REDACTED]

L'immobile allo stato attuale risulta disabitato e, come appare evidente dalle condizioni in cui versa, è da tempo in stato di abbandono (e senza corrente elettrica), come confermato dalla sig.ra [REDACTED]

- [REDACTED] la quale ha riferito, in occasione del sopralluogo, che l'immobile ormai da anni non è più abitato dalla madre che, ormai anziana ed in precarie condizioni di salute, risiede oggi con la stessa sig.ra [REDACTED] nell'appartamento di via Ticino.

IMMOBILE "B"

L'immobile è intestato a:

- [REDACTED]

IMMOBILE "C"

L'immobile è intestato a:

- [REDACTED]

L'immobile al momento del sopralluogo, come è possibile evincere dalla documentazione fotografica (cfr. Allegato 3), appariva quasi del tutto vuoto ed inutilizzato.

IMMOBILE "D"

L'immobile è intestato a:

- [REDACTED]

proprietario per 1/4;



L'immobile al momento del sopralluogo, come è possibile evincere dalla documentazione fotografica (cfr. Allegato 3), risultava adibito a magazzino, occupato principalmente da elementi di arredo in disuso.

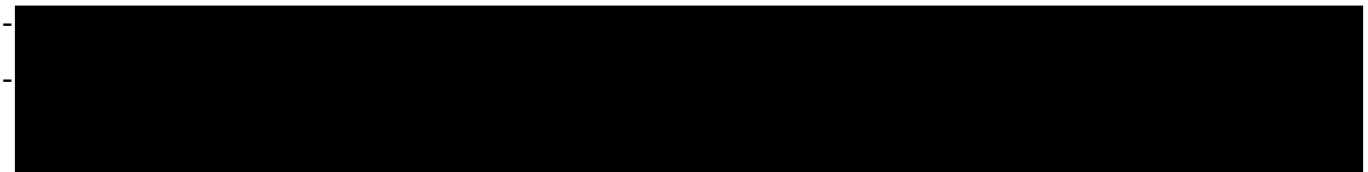
IMMOBILE "E"

L'immobile è intestato a:



IMMOBILE "F"

L'immobile è intestato a:



L'immobile risulta utilizzato dai proprietari come garage.

IMMOBILE "G"

L'immobile è intestato a:



L'immobile risulta inutilizzato.

3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (risposta al quesito “d”)

Gli immobili oggetto di perizia risultano gravati dalle seguenti formalità, in ordine cronologico, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 6):

IMMOBILE "A":

- **Iscrizione** del 27/04/1999 – Registro Particolare 937 Registro Generale 5618
Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 64/1998 del 10/06/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **Iscrizione** del 25/02/2005 – Registro Particolare 1236 Registro Generale 4842

Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossione Tributi Repertorio 32998/2004 del 11/02/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147

Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

IMMOBILE "B":

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 768 Registro Generale 916

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18589 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1648 Registro Generale 13538

Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 841 del 10/08/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1649 Registro Generale 13539

Pubblico ufficiale Pretura Firenze Repertorio 2990 del 07/08/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 27/04/1999 – Registro Particolare 937 Registro Generale 5618

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 64/1998 del 10/06/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 21/04/2005 – Registro Particolare 2766 Registro Generale 9880

Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi Repertorio 33006/2004 del 31/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

- **Iscrizione** del 27/09/2010 – Registro Particolare 4235 Registro Generale 20952

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 120875/97 del 14/09/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147

Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE "C":

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 768 Registro Generale 916

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18589 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 769 Registro Generale 917

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18590 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 770 Registro Generale 918

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18591 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 771 Registro Generale 919

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18592 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1648 Registro Generale 13538

Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 841 del 10/08/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1649 Registro Generale 13539

Pubblico ufficiale Pretura Firenze Repertorio 2990 del 07/08/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 27/04/1999 – Registro Particolare 937 Registro Generale 5618

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 64/1998 del 10/06/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 21/04/2005 – Registro Particolare 2766 Registro Generale 9880

Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi Repertorio 33006/2004 del 31/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

- **Iscrizione** del 27/09/2010 – Registro Particolare 4235 Registro Generale 20952

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 120875/97 del 14/09/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147

Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE "D":

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 768 Registro Generale 916

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18589 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 769 Registro Generale 917

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18590 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Trascrizione** del 20/01/1994 – Registro Particolare 770 Registro Generale 918

Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 18591 del 30/12/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1648 Registro Generale 13538

Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 841 del 10/08/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1649 Registro Generale 13539

Pubblico ufficiale Pretura Firenze Repertorio 2990 del 07/08/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 27/04/1999 – Registro Particolare 937 Registro Generale 5618

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 64/1998 del 10/06/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 21/04/2005 – Registro Particolare 2766 Registro Generale 9880

Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi Repertorio 33006/2004 del 31/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

- **Iscrizione** del 27/09/2010 – Registro Particolare 4235 Registro Generale 20952

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 120875/97 del 14/09/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147

Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE "E":

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147

Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE "F":

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147
Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE "G":

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1648 Registro Generale 13538
Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 841 del 10/08/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 26/10/1998 – Registro Particolare 1650 Registro Generale 13540
Pubblico ufficiale Pretura Firenze Repertorio 2990 del 07/08/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 27/04/1999 – Registro Particolare 937 Registro Generale 5618
Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 64/1998 del 10/06/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 25/02/2005 – Registro Particolare 1236 Registro Generale 4842
Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossione Tributi Repertorio 32998/2004 del 11/02/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

- **Trascrizione** del 18/09/2012 – Registro Particolare 11975 Registro Generale 15147
Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 2053/2012 del 29/08/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie relative agli immobili, sono inserite anche quelle relative ai dati anagrafici dei due soggetti debitori sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Si sottolinea inoltre che sono presenti, come da atti contenuti nei fascicoli, i seguenti **creditori intervenuti** nella presente procedura esecutiva immobiliare:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;
- Equitalia Sud S.p.A.;
- Serit Sicilia S.p.A..

Si precisa anche che riguardo agli immobili che fanno parte dell'edificio sito in via Ticino n.9, ossia

l'appartamento al piano primo ed il garage a piano terra (Immobile E ed Immobile F), così come riferito dal sig. Parigi Salvatore, non ci sono spese condominiali scadute e le spese condominiali fisse di gestione e manutenzione ammontano a circa 30 € al mese.

Per quanto riguarda invece l'edificio sito in via Cavour n.21, di cui fanno parte l'appartamento a piano primo, il lastrico solare ed il magazzino a piano quarto (Immobile B, Immobile C ed Immobile D), sempre come riferito dal sig. [REDACTED] non si tratta di condominio costituito.

3.6 Pratiche edilizie svolte relative agli immobili e regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico (risposta al quesito "e")

In seguito ad istanza rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli (Sr), di cui al prot. n.9013 del 14/05/2013, il suddetto Ufficio, mi ha rilasciato la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento (cfr. Allegato 4):

- l'attestazione nella quale sono specificati i titoli abilitativi relativi all'immobile di via Vittorio Emanuele (Immobile A) ed agli immobili di via Cavour (Immobile B, Immobile C ed Immobile D), ed in cui viene affermato che per tali immobili non risulta rilasciato certificato di abitabilità;
- lo stralcio del PRG vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione riguardanti la zona in cui ricadono i fabbricati oggetto di accertamento;

In particolare per

IMMOBILE "A"

- il progetto di "Costruzione in sopraelevazione prop. [REDACTED] via Vittorio Emanuele – via Fiume" del 10/05/1985 e la relativa relazione tecnica;
- il progetto "Per la sopraelevazione di una casa sita a Villasmundo in via Vittorio Emanuele di proprietà del sig. [REDACTED] la relativa relazione tecnica;

IMMOBILI "B"/"C"/"D"

- la Concessione per la Esecuzione di Opere n.198/84 in Sanatoria, intestata alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
- gli elaborati grafici e relazione tecnica relativi alla concessione sopra menzionata;

IMMOBILI "E"/"F"

A seguito dell'istanza sopra menzionata, inoltrata prima di avere avuto la possibilità di accedere ai luoghi, è stata rilasciata da parte dell'ufficio copia della Concessione per la Esecuzione di Opere n.140 relativa alla Pratica n.50 del 1988, intestata al sig. [REDACTED] ed i relativi elaborati grafici, riguardanti la costruzione di due edifici in via Savonarola, traversa II. Al momento dell'ispezione e del rilevamento degli immobili in questione, è apparso evidente che il progetto suddetto non riguardava gli

edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di accertamento.

Ho proceduto quindi ad ulteriori ricerche ed interlocuzioni con l'ufficio tecnico, e dopo aver rintracciato l'atto di compravendita riguardante gli immobili, ho inoltrato una ulteriore istanza in riscontro alla quale l'ufficio ha rilasciato:

- il certificato di abitabilità dell'edificio di cui fanno parte gli immobili, rilasciato ai sigg.ri [REDACTED]

- l'attestazione nella quale si fa riferimento alle pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio e si afferma che non è stato possibile rinvenire il relativo fascicolo delle stesse (cfr. Allegato 4);

IMMOBILE "G"

- Il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in contrada Mannisa.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica delle zone omogenee in cui ricadono gli immobili**, si tratta rispettivamente di:

IMMOBILI "A"/"B"/"C"/"D"/"E"/"F"

Zona "B" – *Zona residenziale di completamento e di recente edificazione*, del Piano Regolatore Generale vigente, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 7bis delle Norme Tecniche di Attuazione (riportate in copia nell'Allegato 4).

IMMOBILE "G"

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade il terreno sito in Contrada Mannisa, si tratta della Zona "E" – *Agricola* del Piano Regolatore Generale vigente, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione, e che ricade all'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, Ambiti 14-17, nella fascia di tutela 3, disciplinata dal titolo III dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottato con D.A. n. 98 del 01/02/2012.

Di seguito un estratto delle norme di cui sopra:

Art. 22 – Zona E - Agricola

La zona "E" comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte. Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di mq 6 per abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi di cui al D.M. 2.4.68. Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri, etc. La edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) [...] Nell'ambito delle aree agricole collinari, poste ad ovest e a sud degli abitati di Melilli e Villasmundo e in quelle confinanti con i territori dei Comuni di

Sortino e Carlentini, sono ammesse attività ecocompatibili connesse al turismo rurale con il ripristino delle infrastrutture esistenti.

Titolo III – Norme per paesaggi locali – Art. 20 – Aree con livello di tutela 3

Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le “invarianti” del paesaggio. In tali aree [...] è esclusa ogni edificazione.

Lo stato di fatto degli immobili presenta alcune difformità rispetto ai progetti di cui ai titoli abilitativi sopra citati. Tali difformità, per immobile, sono le seguenti:

IMMOBILE "A"

Le opere realizzate in difformità rispetto al progetto approvato riguardano:

- modifiche interne;
- modifiche ai prospetti;
- aumento di volume.

In particolare le modifiche interne sono relative a:

piano terra: nella planimetria del piano terra è rappresentata una partizione, di cui nello stato di fatto è presente solo una porzione di muro basso (cfr. foto – Allegato 3); il vano, adibito a pranzo/cucina, è un ambiente unico;

piano primo: il primo vano sulla destra, all'ingresso del piano primo, è stato adibito a servizio igienico mentre nel progetto è individuato come camera da letto (cfr. foto - Allegato 3);

Le modifiche ai prospetti riguardano:

l'assenza della finestra a piano terra e nel torrino scala, rappresentate in progetto nel prospetto su via Fiume.

L'aumento di volume riguarda la realizzazione di un piano secondo non presente nel progetto.

Si precisa inoltre che piano primo e piano secondo dell'edificio non risultano accatastati.

Risulta soltanto la planimetria catastale del piano terra risalente al 1957, quindi a data antecedente ai progetti relativi alla richiesta di autorizzazione alla sopraelevazione del piano primo dell'immobile (cfr. Allegato 4).

IMMOBILE "B"

L'appartamento risulta conforme al progetto approvato e la distribuzione planimetrica dello stesso

risulta conforme alla relativa planimetria catastale (cfr. Allegato 4 ed Allegato 5).

IMMOBILE "C"

Il lastrico solare risulta quasi del tutto occupato da un volume, non previsto nel progetto approvato, con copertura a falda inclinata, analoga a quella del magazzino (Immobile D) presente sullo stesso piano dell'edificio di via Cavour.

Tale difformità non è presente nella planimetria catastale, che risulta conforme al progetto approvato.

IMMOBILE "D"

L'immobile presenta difformità non particolarmente rilevanti rispetto al progetto approvato, riguardanti un tramezzo interno, che divide parzialmente in due parti il magazzino, ed una piccola finestra sul prospetto ovest dell'edificio, per il resto completamente privo di aperture.

Si precisa inoltre che rispetto alla planimetria catastale, oltre alle difformità sopra descritte, risulta difforme la posizione della porta di ingresso.

IMMOBILI "E"/"F"

Riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili è possibile affermare che l'edificio di cui gli stessi fanno parte è stato realizzato con progetto approvato in data 05/04/1974, relativa alla pratica edilizia n.21/1974, e successiva variante approvata in data 14/09/1979, relativa alla pratica edilizia n.87/1979, pertanto si tratta di immobili edificati con regolare titolo abilitativo.

In merito alla conformità degli immobili al progetto approvato, non avendo potuto consultare il progetto stesso, poiché presso l'ufficio tecnico non ne è stato rinvenuto il relativo fascicolo (come da attestazione contenuta nell'Allegato 4), non è possibile allo stato attuale fare alcuna considerazione.

E' possibile affermare che le distribuzioni planimetriche sono conformi alle relative planimetrie catastali.

IMMOBILE "G"

Il terreno non presenta confini integri e pertanto non è esattamente identificabile.

Il suddetto terreno non risulta edificato ed è dunque privo di difformità rispetto alle normative cui è sottoposto.

In merito alla sanabilità delle suddette difformità riscontrate per gli immobili oggetto di accertamento, occorre analizzarle caso per caso, definendo le differenti modalità di intervento, in funzione del tipo di opera realizzata.

IMMOBILE "A"

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, sopra descritte, si potrebbe procedere ad analizzarle singolarmente, definendo le differenti modalità di intervento, in funzione del tipo di opera realizzata, ma considerato che l'insieme sistematico delle opere realizzate ha prodotto un organismo edilizio in parte difforme dal progetto approvato, al fine di sanare l'insieme di tali difformità, ed in funzione dell'entità delle stesse, bisogna verificare se è possibile applicare la cosiddetta "sanatoria a regime" ex art. 13 della legge 47/'85, e quindi bisogna accertarsi che gli interventi eseguiti siano conformi allo strumento urbanistico (sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria).

Occorre far riferimento all'ex art.13 sopra citato, poiché le ragioni del credito risultano successive alla data di entrata in vigore dell'ultima normativa in materia di sanatoria.

In merito alla conformità allo strumento urbanistico, bisogna innanzitutto verificare che l'aumento di volume, relativo al piano secondo, sia sanabile in relazione ai parametri urbanistici vigenti.

L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona "B" del Piano Regolatore Generale vigente, nell'ambito della quale si applicano le prescrizioni dell'art.7 bis delle Norme Tecniche di Attuazione. Al paragrafo 7.5 del suddetto articolo viene descritto che *per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 mq e riguardanti l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale*, come nel caso in esame, *l'indice di fabbricabilità fondiaria massima sarà 9 mc/mq e l'altezza massima di 11 m.*

Bisogna pertanto verificare che l'aumento di volume realizzato, sia sanabile in relazione ai parametri urbanistici vigenti, ossia rientri nella densità fondiaria massima per il lotto in questione, e che sia rispettata l'altezza massima prevista.

Dai calcoli effettuati, sia in funzione dei dati rilevati in sede di sopralluogo che dalla documentazione acquisita, risulta che:

- la volumetria del piano secondo, sommata a quella dei piani sottostanti, rientra nella volumetria massima realizzabile nel lotto in questione e non risulta inoltre superata l'altezza massima consentita dalla normativa vigente.

Trattandosi dunque di intervento sanabile, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, calcolati in misura doppia, nonché al versamento dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria sanitaria del progetto, delle spese di registrazione della concessione e delle marche da bollo da applicare sugli elaborati di

progetto.

I costi di sanatoria, in base alle tariffe in atto applicabili nel Comune di Melilli (così come appreso dalle interlocuzioni con i tecnici comunali e dalla documentazione rilasciata dall'ufficio stesso), possono preventivarsi come segue:

Costi relativi alla richiesta del permesso in sanatoria

• <u>Importo totale oneri (*)</u>	1.411,74 €
• <u>Diritti di segreteria per il rilascio della concessione (in funzione dell'aumento di volume realizzato, secondo quanto definito nella Determina Dirigenziale n.12 del 17/07/2012 del Settore Servizi Territorio del Comune di Melilli) =</u>	250,00 €
• <u>Istruttoria uff. sanitario (in via approssimativa) =</u>	100,00 €
• <u>Spese di trascrizione per Conservatoria =</u>	294,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait) =</u>	1.000,00 €
<u>TOTALE =</u>	<u>3.055,74 €</u>

Saranno da aggiungere le marche da bollo in funzione del numero degli elaborati da produrre.

(*) Per quanto riguarda il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione si è fatto riferimento alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale di Melilli, ossia la Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 07/11/2013 avente come oggetto "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione anno 2014", il "Prospetto per la determinazione del costo di costruzione" e la "Tabella relativa alla quota del contributo sul costo di costruzione".

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l'inserimento delle planimetrie tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Accatastamento DOCFA =</u>	€ 60,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait) =</u>	€ 400,00
<u>TOTALE =</u>	<u>€ 460,00</u>

IMMOBILE "C"

Per quanto concerne la realizzazione del volume sul lastrico solare, essa si configura come intervento attuato in assenza di titolo abilitativo.

Pertanto bisogna verificare, anche in questo caso, se è possibile applicare la cosiddetta "sanatoria a

regime" ex art. 13 della legge 47/'85, e quindi bisogna accertarsi che l'intervento eseguito sia conforme allo strumento urbanistico (sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria). Occorre far riferimento all'ex art.13 sopra citato, poiché le ragioni del credito risultano successive alla data di entrata in vigore dell'ultima normativa in materia di sanatoria.

L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona "B" del Piano Regolatore Generale vigente, nell'ambito della quale si applicano le prescrizioni dell'art.7 bis delle Norme Tecniche di Attuazione. Al paragrafo 7.5 del suddetto articolo viene descritto che *per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq, come nel caso in esame, il volume massimo consentito è 1000 mc restando l'altezza massima di 11 m.*

Bisogna pertanto verificare che l'aumento di volume realizzato, sia sanabile in relazione ai parametri urbanistici vigenti, ossia rientri nel volume massimo consentito, e che sia rispettata l'altezza massima prevista.

Dai calcoli effettuati, sia in funzione dei dati rilevati in sede di sopralluogo che dalla documentazione acquisita, risulta che il volume supera abbondantemente i 1000 mc prescritti per lotti analoghi a quello in questione, e che è superata anche l'altezza massima consentita, pertanto l'intervento realizzato non è sanabile e bisogna prevedere il ripristino dello stato di progetto approvato.

Per quanto riguarda i costi necessari al ripristino dello stato di progetto, facendo riferimento al Prezzario Regionale 2013, attualmente in vigore, ed i correnti prezzi di mercato, includendo i costi di trasporto alle pubbliche discariche, il costo, stimato in via approssimativa, può preventivarsi in 4.000,00 €.

IMMOBILE "D"

Le difformità riscontrate possono configurarsi come "opere interne", normate dall'art.9 della Legge Regionale n.37/'85 e pertanto soggette alla sola presentazione della relazione tecnica contestualmente all'inizio dei lavori.

Secondo quanto previsto dallo stesso art.9 della Legge Regionale 37/'85, anche nel caso di mancata presentazione della relazione sopra menzionata, si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della Legge 47/'85 (sostituito dall'art.37 del DPR 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), ridotte di un terzo, ossia:

la sanzione minima pari a € 516,00 ridotta di un terzo ($€ 516,00/3 = € 172,00$ da cui $€ 516,00 - € 172,00 = € 344,00$).

Alla sanzione sopra calcolata occorre sommare le competenze tecniche per la presentazione della relazione.

Il costo della regolarizzazione delle opere interne, stimato in via approssimativa, può essere

considerato dunque il seguente:

• <u>Sanzione</u>	344,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait) =</u>	400,00 €
<u>TOTALE =</u>	<u>744,00 €</u>

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l'inserimento delle planimetrie tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Accatastamento DOCFA =</u>	€ 60,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait) =</u>	€ 400,00
<u>TOTALE =</u>	<u>€ 460,00</u>

Risulta inoltre, dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico competente, che per gli Immobili A, B e D (ossia l'unità immobiliare di via Vittorio Emanuele e l'appartamento ed il magazzino di via Cavour) oggetto di accertamento **non risulta rilasciato il certificato di agibilità**.

Occorre pertanto calcolare i costi relativi all'ottenimento dello stesso, ammesso che gli immobili possiedano già tutti i requisiti necessari ai fini del rilascio della certificazione.

Tali costi derivano dalla somma degli importi da versare al Comune di Melilli e delle spese relative alla produzione di tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio, da parte del Comune stesso, del certificato di agibilità.

Le somme da versare al Comune di Melilli, in atto applicabili, consistono in:

• <u>1 marca da bollo da apporre sull'istanza di rilascio del certificato</u>	16,00 €
• <u>1 marca da bollo da apporre sul certificato</u>	16,00 €
• <u>Diritti di segreteria (per ogni unità immobiliare, secondo quanto definito nella Determina Dirigenziale n.12 del 17/07/2012 del Settore Servizi Territorio del Comune di Melilli)</u>	50,00 €
• <u>Istruttoria uff. sanitario (in via approssimativa)</u>	100,00 €
<u>TOTALE =</u>	<u>182,00 €</u>

La documentazione da produrre ai fini del rilascio del certificato è la seguente:

- perizia giurata redatta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.3 della L.R. n.17/94 e dell'art.82 e 25 (in ordine, quest'ultimo, all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità dell'ambiente) del D.P.R. n.380/2001;
- dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008 e del DLgs n.192/2005 e s.m.i., redatti da ditta o tecnico abilitati;

- dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge n.46/'90 e n.10/'91, redatti da ditta o tecnico abilitati;
- certificato di idoneità statica;
- prova di avvenuto accatastamento con allegate planimetrie;

Le spese necessarie alla produzione della suddetta documentazione, considerato il valore delle competenze tecniche a forfait, e pertanto calcolate in via approssimativa, si possono ritenere pari a **1.500,00 €**.

Pertanto il **totale delle spese necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità** degli immobili, calcolato in via approssimativa, risulta preventivabile in:

• <u>somme da versare al Comune di Melilli</u>	182,00 €
• <u>somme necessarie alla produzione della documentazione</u>	1.500,00 €
TOTALE	1. 682,00 €

4. Valutazione degli immobili (risposta al quesito “h” e “i”)

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ho fatto 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.

Considerate le suddette precisazioni, nel caso degli immobili in esame si ha:

IMMOBILE "A"

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (piano terra + piano primo + piano secondo) è pari a **95,46 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia i due balconi (al piano primo ed al piano secondo, la cui superficie complessiva, per ciascuno, è pari a 9,72 mq) e la terrazza di copertura (la cui superficie complessiva è pari a circa 25,00 mq) è pari a:

$$2 \times [30\% (9,72 \text{ mq})] = \mathbf{5,83 \text{ mq}}$$

$$15\% (25,00 \text{ mq}) = \mathbf{3,75 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **95,46 mq + 5,83 mq + 3,75 mq = 105,04 mq** ed in cifra tonda **105,00 mq.**

IMMOBILE "B"

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **75,93 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia il balcone (la cui superficie complessiva è pari a 11,10 mq) è pari a:

$$30\% (11,10 \text{ mq}) = \mathbf{3,33 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **75,93 mq + 3,33 mq = 79,26 mq** ed in cifra tonda **79,30 mq.**

IMMOBILE "C"

Trattandosi di lastrico solare (la cui superficie complessiva è pari a 74,05 mq), ossia di una pertinenza di ornamento, posta al quarto piano del fabbricato ed accessibile tramite il vano scala dell'edificio, e pertanto non direttamente comunicante con le unità immobiliari dello stesso, computo la sua superficie nella misura del 15% fino a 25 mq e nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq.

Pertanto si ottiene, la seguente **superficie commerciale**:

$$15\% (25,00 \text{ mq}) + 5\% (49,05 \text{ mq}) = 3,75 \text{ mq} + 2,45 \text{ mq} = \underline{\underline{6,20 \text{ mq}}}.$$

IMMOBILE "D"

La **superficie commerciale** dell'immobile, computata al lordo delle murature esterne e perimetrali è pari a **74,00 mq.**

IMMOBILE "E"

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **146,26 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia i due balconi che si affacciano su via Ticino (la cui superficie complessiva, per ciascuno, è pari a 7,32 mq) ed il balcone che si affaccia sulla via Savonarola (la cui superficie complessiva è pari a 6,12 mq) è pari a:

$$2 \times [30\% (7,32 \text{ mq})] = \underline{\underline{4,39 \text{ mq}}}$$

$$30\% (6,12 \text{ mq}) = \underline{\underline{1,83 \text{ mq}}}$$

La **superficie commerciale** dell'immobile è pertanto pari a: **146,26 mq + 4,39 mq + 1,83 mq = 152,48 mq** ed in cifra tonda **152,50 mq.**

IMMOBILE "F"

La **superficie commerciale** dell'immobile, computata al lordo delle murature esterne e perimetrali è pari a **22,40 mq.**

IMMOBILE "G"

La **superficie commerciale** dell'immobile, facendo riferimento alla superficie indicata nella relativa visura catastale dello stesso, è pari a **12.030,00 mq.**

Il criterio di stima da me scelto ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di perizia è il **criterio del più probabile valore di mercato**, che ritengo 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**.

Ho fatto riferimento in entrambi i casi ai valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2013, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della destinazione e della tipologia degli immobili oggetto di stima, tenendo conto dei valori forniti nel corso di interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, e considerando le caratteristiche di contesto e le condizioni di conservazione e manutenzione degli immobili stessi.

I valori scelti, per ciascun immobile, sono i seguenti:

IMMOBILE "A"

- valore di mercato (€/mq): **450,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **1,7 €/mq x mese**

IMMOBILE "B"

- valore di mercato (€/mq): **600,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **2,5 €/mq x mese**

IMMOBILE "C"

- valore di mercato (€/mq): **820,00 €/mq**

IMMOBILE "D"

- valore di mercato (€/mq): **350,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **1,5 €/mq x mese**

IMMOBILE "E"

- valore di mercato (€/mq): **600,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **2,5 €/mq x mese**

IMMOBILE "F"

- valore di mercato (€/mq): **450,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **2,1 €/mq x mese**

IMMOBILE "G"

- valore agricolo (€/Ha): **4.200,00 €/Ha**

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

IMMOBILE "A"

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

$$\underline{105,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 47.250,00 \text{ €}}$$

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

$$V_m = R_n/r$$

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 1,7, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $105,00 \text{ mq} \times 1,7 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.142,00 \text{ €}$

- **detrazioni per sfritto, ecc.:** $30\%(2.142,00 \text{ €}) = 642,60 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $2.142,00 - 642,60 = 1.499,40 \text{ €}$

$$\underline{V_m = (1.499,40 \times 100)/4 = 37.485,00 \text{ €}}$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$$(47.250,00 \text{ €} + 37.485,00 \text{ €})/2 = \underline{42.367,50 \text{ €}} \quad \text{ed in cifra tonda } \underline{42.400,00 \text{ (valore stimato per l'Immobile A).}}$$

IMMOBILE "B"

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

$$\underline{79,30 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 47.580,00 \text{ €}}$$

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

$$V_m = R_n/r$$

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 2,5, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $79,30 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.379,00 \text{ €}$

- **detrazioni per affitto, ecc.:** $30\%(2.379,00 \text{ €}) = 713,70 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (Rn):** $2.379,00 - 713,70 = 1.665,30 \text{ €}$

$V_m = (1.665,30 \times 100)/4 = 41.632,50 \text{ €}$ ed in cifra tonda **41.600,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$(47.580,00 \text{ €} + 41.600,00 \text{ €})/2 = \underline{\underline{44.590,00 \text{ €}}}$ ed in cifra tonda **44.600,00 € (valore stimato per l'Immobile B).**

IMMOBILE "C"

Nel caso in esame, in funzione della tipologia di immobile viene applicato solo il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

$6,20 \text{ mq} \times 820,00 \text{ €/mq} = 5.084,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **5.000,00 € (valore stimato per l'Immobile C).**

IMMOBILE "D"

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

$74,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 25.900,00 \text{ €}$

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

$$V_m = R_n/r$$

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 1,5, le detrazioni per affitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $74,00 \text{ mq} \times 1,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 1.332,00 \text{ €}$

- **detrazioni per affitto, ecc.:** $30\%(1.332,00 \text{ €}) = 399,60 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (Rn):** $1.332,00 - 399,60 = 932,40 \text{ €}$

$V_m = (932,40 \times 100)/4 = 23.310,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **23.300,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$$(25.900,00 \text{ €} + 23.300,00 \text{ €})/2 = \underline{\underline{24.600,00 \text{ € (valore stimato per l'Immobile D)}}}$$

IMMOBILE "E"

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

$$\underline{\underline{152,50 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 91.500,00 \text{ €}}}$$

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

$$V_m = R_n/r$$

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 2,5, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $152,50 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{4.575,00 \text{ €}}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:** $30\%(4.575,00 \text{ €}) = \mathbf{1.372,50 \text{ €}}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $4.575,00 - 1.372,50 = \mathbf{3.202,50 \text{ €}}$

$$\underline{\underline{V_m = (3.202,50 \times 100)/4 = 80.062,50 \text{ €}}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{\underline{80.000,00 \text{ €}}}$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$$(91.500,00 \text{ €} + 80.000,00 \text{ €})/2 = \underline{\underline{85.750,00 \text{ € (valore stimato per l'Immobile E)}}}$$

IMMOBILE "F"

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

$$\underline{\underline{22,40 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 10.080,00 \text{ €}}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{\underline{10.000,00 \text{ €}}}$$

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

$$V_m = R_n / r$$

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 2,1, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** 22,40 mq x 2,1 €/mq x 12 mesi = **564,48 €**

- **detrazioni per sfitto, ecc.:** 30%(564,48 €) = **169,34 €**

- **reddito annuo netto (R_n):** 564,48 – 169,34 = **395,14 €**

$V_m = (395,14 \times 100) / 4 = 9.878,50$ € ed in cifra tonda **9.900,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$(10.000,00 \text{ €} + 9.900,00 \text{ €}) / 2 = 9.950,00 \text{ €}$ (valore stimato per l'Immobile F).

IMMOBILE "G"

Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie catastale dell'immobile, si ottiene:

$1,2030 \text{ Ha} \times 4.200,00 \text{ €/Ha} = 5.052,60 \text{ €}$ ed in cifra tonda **5.000,00 € (valore stimato per l'Immobile G).**

Dai valori di mercato degli immobili così determinati vanno effettuate le detrazioni rappresentate dalle spese necessarie ai fini della regolarizzazione sotto il profilo edilizio, urbanistico, dell'agibilità e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.6 della presente relazione.

Riepilogando, le spese di regolarizzazione, precedentemente calcolate, per i singoli immobili, sono le seguenti:

IMMOBILE "A"

• <u>Costi per regolarizzazione edilizia ed urbanistica</u>	<u>3.055,74 €</u>
• <u>Costi per regolarizzazione catastale</u>	<u>460,00 €</u>
• <u>Costi per rilascio agibilità</u>	<u>1.682,00 €</u>
<u>TOTALE</u>	<u>5.197,74 €</u>

ed in cifra tonda 5.200,00 €

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del

bene, sopra stimato e pari a 42.400,00 €, si ottiene:

42.400,00 € - 5.200,00 € = 37.200,00 € (valore stimato per l'Immobile A, al netto delle decurtazioni).

IMMOBILE "B"

• Costi per rilascio agibilità 1.682,00 €

TOTALE 1.682,00 €

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra stimato e pari a 44.600,00 €, si ottiene:

44.600,00 € - 1.682,00 € = 42.918,00 € ed in cifra tonda 42.900,00 € (valore stimato per l'Immobile B, al netto delle decurtazioni).

IMMOBILE "C"

• Costi per ripristino stato di progetto 4.000,00 €

TOTALE 4.000,00 €

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra stimato e pari a 5.000,00 €, si ottiene:

5.000,00 € - 4.000,00 € = 1.000,00 € (valore stimato per l'Immobile C, al netto delle decurtazioni).

IMMOBILE "D"

• Costi per regolarizzazione edilizia ed urbanistica 744,00 €

• Costi per regolarizzazione catastale 460,00 €

• Costi per rilascio agibilità 1.682,00 €

TOTALE 2.886,00 €

ed in cifra tonda 2.900,00 €

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra stimato e pari a 24.600,00 €, si ottiene:

24.600,00 € - 2.900,00 € = 21.700,00 € (valore stimato per l'Immobile D, al netto delle decurtazioni).

Si precisa inoltre che riguardo alle **quote di proprietà** (come già descritto nel paragrafo 3.4 della presente relazione), i soggetti debitori, ossia la sig.ra [REDACTED] risultano proprietari di:

IMMOBILE "A"

La sig. [REDACTED] proprietaria in quota 1/1, ma non ha l'usufrutto.

IMMOBILE "B"

Il sig. [REDACTED] è proprietario in quota 1/1.

IMMOBILE "C"

Il sig. [REDACTED] è proprietario in quota 1/5.

IMMOBILE "D"

Il sig. [REDACTED] è proprietario in quota 1/4.

IMMOBILE "E"

La sig. [REDACTED] è proprietaria in quota 1/2.

IMMOBILE "F"

La sig. [REDACTED] è proprietaria in quota 1/2.

IMMOBILE "G"

La sig. [REDACTED] è proprietaria in quota 1/1.

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- i valori stimati per gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pari a:
 - **37.200,00 €** per l'Immobile A (unità immobiliare indipendente, via Vittorio Emanuele, 129)
 - **42.900,00 €** per l'Immobile B (appartamento, via Cavour, 21, piano primo)
 - **1.000,00 €** per l'Immobile C (lastrico solare, via Cavour, 21, piano quarto)
 - **21.700,00 €** per l'Immobile D (magazzino, via Cavour, 21, piano quarto)
 - **85.750,00 €** per l'Immobile E (appartamento, via Ticino, 9, piano primo)
 - **9.950,00 €** per l'Immobile F (garage, via Ticino, piano terra)
 - **5.000,00 €** per l'Immobile G (terreno, Contrada Mannisa)
- gli aspetti relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica, dell'agibilità e catastale degli immobili sono descritti nel paragrafo 3.6 della presente relazione.

Siracusa, 01/04/2014

L'esperto incaricato
dott. arch. Ilaria Alessandra