

# PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN FLORIDIA

Via G. Matteotti, numero civico 120 (Edificio Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo)

e numero civico 126 (Edificio al Piano Terra)

Proc. Esecutiva immobiliare n.157/2019

## Indice

<b>1. Premessa</b>	pag.2
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag.2
<b>3. Risposte ai quesiti</b>	pag.3
3.1 Individuazione dei beni	pag.4
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	
3.3 Stato di possesso	
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	
<b>4. Valutazione degli immobili</b>	pag. 11
<b>5. Conclusioni</b>	pag. 44
<b>Allegati:</b>	
- All.1 comunicazioni alle parti	
- All.2 verbali sopralluoghi	
- All.3 documentazione fotografica	
- All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto e difformità riscontrate	
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico	
- All.6 documentazione Catastale	
- All.7 documentazione Ispezioni Ipotecarie	
- All.8 attestazione di Prestazione Energetica (APE)	
- All.9 atti di provenienza dei beni	
- All.10 risposta IGM - Istituto Geografico Militare	
• <b>SEZIONE 1</b>	pag.5
• <b>SEZIONE 2</b>	pag.15
• <b>SEZIONE 3</b>	pag.25
• <b>SEZIONE 4</b>	pag.34



## **1. Premessa**

La sottoscritta arch. Miriam Inturrisi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1056, 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 04/10/2019, e con conseguente dichiarazione di accettazione d'incarico inviata il 15/10/2019, il G.E. nominava me medesima Consulente Tecnico D'ufficio nell'ambito della *Procedura esecutiva immobiliare n. 157/2019 R.G. Es.* promossa da “*Banca Sella S.P.A.*” contro i Sigg.ri *Omissis*.

## **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 Floridia richiedendo, tramite istanze del 23/10/2019 prot. n.28077 e del 09/12/2019 prot. n.31892 rivolta al Sindaco ed all'Ufficio tecnico (cfr. istanze – Allegato 5) la seguente documentazione relativa agli immobile oggetto di accertamento:
  - a) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile in oggetto, 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) il certificato di destinazione urbanistica dei beni;
  - d) l'accertamento della Sanabilità delle difformità riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti.
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
  - a) la visura per soggetto;
  - b) le visure storiche per immobile;
  - c) l'estratto di mappa catastale;
  - d) le planimetrie catastali;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
  - a) le ispezioni ipotecarie per immobile;
  - b) l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore (Sig.ra Omissis).
- presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa, richiedendo (cfr. Allegato 9):
  - a) copia dell'atto di provenienza del bene, di via G. Matteotti n. 120;
  - b) copie degli atti di provenienza del bene, di via G. Matteotti n. 126.



In data 21 Ottobre 2019 ho inviato alle parti, tramite PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali (cfr. Allegato 1), indicando la data del 5 novembre 2019, ore 15:00, per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento, siti a Floridia, in via G. Matteotti numeri civici 120 e 126.

In data 5 Novembre 2019, come preventivamente concordato con il custode nominato, mi sono recata, unitamente al custode stesso avv. Carlo Carpinteri, sui luoghi oggetto di accertamento, siti a Floridia, in via G. Matteotti, presso gli immobili identificati catastalmente alla particella 4098, subalterni 3,4 e 5, ed alla particella 4100.

Nel giorno ed all'orario sopra menzionati ho eseguito una prima ispezione degli immobili, verificando contestualmente lo stato di conservazione e manutenzione dei beni, effettuando i rilievi fotografici, interni ed esterni, ed i necessari rilievi metrici finalizzati a poter verificare la congruità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali già acquisite, così come descritto nel Verbale n.1 (cfr. Allegato 2).

Dopo aver analizzato gli elementi raccolti durante il primo sopralluogo di ispezione, ed aver constatato un'incongruità planimetrica nell'immobile posto al piano terzo (identificato catastalmente alla particella 4098 subalterno 5), in data 15 Novembre 2019 ho inviato alle parti una seconda comunicazione (cfr. Allegato 1), tramite PEC e tramite raccomandata, fissando la data del 03 Dicembre 2019, ore 15:30, per il proseguimento delle operazioni peritali, finalizzate al completamento del rilievo metrico del piano terzo, con l'ausilio di un collaboratore.

Nel giorno ed all'orario sopra menzionati, ho proceduto all'ispezione dell'immobile, su indicato, effettuando il rilievo metrico come descritto nel Verbale n.2 (cfr. Allegato 2).

Ho provveduto inoltre ad eseguire alcune ricerche di mercato ed all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale ed alcune agenzie telematiche (come Immobiliare.it, Gabetti Franchising Agency Siracusa e Apollo Immobiliare) al fine di definire un prezzo di compravendita e di locazione dell'immobile oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e di locazione del mercato immobiliare del contesto di riferimento.

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

La presente relazione riporta una sezione per ciascun lotto individuato e per ciascuna sezione i paragrafi di risposta ai quesiti del mandato. Più precisamente, nel paragrafo seguente, in risposta al quesito I, saranno individuati i lotti ed i beni che li compongono; al paragrafo 3.1 seguiranno le singole sezioni.



### **3.1 Individuazione dei beni** (risposta al quesito “I”)

Gli immobili oggetto di accertamento nella procedura in questione si trovano nel comune di Floridia e verranno di seguito suddivisi in lotti, rispettivamente indicati come:

#### **Lotto A:**

- Unità immobiliare, con destinazione “A/3-Abitazione di tipo economico”, sita nel Comune di Floridia, in Via G. Matteotti n.120, piano primo, identificato catastalmente al foglio 25, particella 4098, subalterno 3.

#### **Lotto B:**

- Unità immobiliare, con destinazione “A/3-Abitazione di tipo economico”, sita nel Comune di Floridia, in Via G. Matteotti n.120, piano secondo, identificato catastalmente al foglio 25, particella 4098, subalterno 4.

#### **Lotto C:**

- Unità immobiliare, con destinazione “C/2-Magazzini e locali di deposito”, sita nel Comune di Floridia, in Via G. Matteotti n.120, piano terzo, identificato catastalmente al foglio 25, particella 4098, subalterno 5.

#### **Lotto D:**

- Unità immobiliare, con destinazione “A/4-Abitazione di tipo popolare”, sita nel Comune di Floridia, in Via G. Matteotti n.126, piano terra, identificato catastalmente al foglio 25, particella 4100.

**(\*) Si precisa che, come riscontrato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, il numero civico che contraddistingue la suddetta particella 4100 è il n.126 e non il n.112 come indicato nell’atto di pignoramento e nella visura catastale del bene.**



## SEZIONE 1 – Lotto A

### 3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile che fa parte del presente Lotto A risulta essere censito presso:

#### COMUNE DI FLORIDIA, PROVINCIA SR

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4098**, subalterno **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **7 vani**, superficie catastale totale **175 mq** e totale escluse aree scoperte **162 mq**, rendita catastale **€ 354,29**, indirizzo **via Giacomo Matteotti n.120**, piano **1 (primo)**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono le seguenti:

Latitudine **37°04'47.8"N**, Longitudine **15°09'16.3"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella



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

L'immobile in esame si trova a Floridia, in via G. Matteotti n.120 posto al piano primo del fabbricato oggetto di accertamento. Il fabbricato suddetto ricade in zona "A" – Centro Storico del Piano Regolatore Generale vigente, che individua zone o parti del territorio comunale, interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che per talune delle predette caratteristiche, possono considerarsi ad esse assimilate o complementari.

Più precisamente, l'immobile in esame è individuato nel Piano Particolareggiato, (approvato con Decreto Dirigenziale n.330 del 23/06/2010), all'isolato 071, unità edilizia n.024, suddivisione Tipologica A4.b – Edificio in contrasto con i parametri tipologico-dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo).



Il bene oggetto di accertamento è l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato sito in via G. Matteotti n.120, servita da un ingresso e vano scala comune agli altri piani. Riguardo la distribuzione interna, il bene in esame è costituito da un ingresso di circa 7,00 mq dal quale si accede a destra al salone ed a sinistra alla cucina, rispettivamente con superficie pari a circa 28,00 mq e 22,20 mq.

Dalla zona cucina si accede ad un vano ripostiglio di circa 2,40 mq e ad un cortile accessibile esclusivamente dal piano primo, di circa 13,60 mq.

Proseguendo oltre la cucina si accede ad un corridoio, lungo circa 14,00 m sul cui lato sinistro si aprono gli ingressi ai servizi ed alle camere, e precisamente, in sequenza:

un doppio servizio/lavanderia di circa 4,20 mq, un bagno con vasca di circa 5,70 mq e due camere da letto, di cui una camera più piccola la cui area è pari a circa 13,30 mq ed una camera da letto padronale pari a circa 18,70 mq; da quest'ultima camera si accede ad una veranda coperta (come risulta dalla Concessione in Sanatoria n. 49 rilasciata il 17 Maggio 1999), oggi cabina armadio di circa 8,70 mq chiusa con infisso a vetro.

Il corridoio si conclude con l'accesso ad un'ulteriore camera da letto singola di circa 10,90 mq.

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

- un balcone, accessibile dal salone, avente superficie pari a circa 5,30 mq, prospiciente la Via G. Matteotti;
- un cortile, avente superficie pari a circa 13,60 mq, non coperto, dove si affacciano i piani soprastanti;
- un terrazzo, di circa 64,00 mq, ad uso esclusivo dell'appartamento in esame, al quale si accede dalla cabina armadio della camera da letto padronale e dalla camera singola a conclusione del lungo corridoio dell'appartamento in esame.

La disposizione e lo stato di conservazione dei luoghi, sopra descritti, si possono evincere dall'allegato fotografico (cfr. Allegato 3) alla presente relazione.

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

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

**Immagine censito al Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4098**, subalterno **3**

- o Omissis (soggetto esecutato), nata a Floridia il 06/11/1946, Codice Fiscale: Omissis, proprietaria per la piena proprietà.



In merito allo **stato di occupazione**, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito insieme al custode delegato avv. Carlo Carpinteri, l'immobile risulta occupato dai Sigg.ri esegutari Omissis.

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

L'immobile oggetto di perizia, in funzione dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7), come di seguito distinte:

➤ *vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.*

- **Iscrizione Contro** del 11/12/2007 – Registro Particolare 6986 Registro Generale 29603  
Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 11159/6004 del 07/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobile sito in Floridia (SR)  
Soggetto terzo datore d'ipoteca
- **Iscrizione Contro** del 01/06/2012 – Registro Particolare 986 Registro Generale 9845  
Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 17145/10180 del 28/05/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in Floridia (SR)  
Soggetto terzo datore d'ipoteca
- **Trascrizione Contro** del 11/07/2019 – Registro Particolare 10021 Registro Generale 12579  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Siracusa Repertorio 2129/2019 del 23/05/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobile sito in Floridia (SR)

Si precisa che l'ispezione ipotecaria per immobile è stata eseguita sia con i dati catastali attuali, foglio **25** particella **4098**, sia con i dati catastali precedenti, foglio **28** particella **1603** (cfr. Allegato 7).

Si fa rilevare inoltre, che nell'ispezione ordinaria che fa riferimento al foglio **28**, particella **1603** (contenuta nell'Allegato 7) la formalità n.2, ossia la Trascrizione del 07/12/2007, Registro Particolare n.18607 e Registro Generale n.29454 che rientra tra le formalità che rimarrebbero a carico dell'acquirente, fa riferimento al solo subalterno 2 della particella in questione, che non fa parte delle unità immobiliari pignorate; (la nota sopra citata è contenuta nell'allegato 7 della presente relazione).



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

In seguito ad istanze rivolte all’Ufficio Tecnico Comunale di Floridia, di cui al prot. n.28077 del 23/10/2019, ed al protocollo n.31892 del 09/12/2019, il suddetto Ufficio, mi ha rilasciato la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999, ai sensi della Legge 47/’85 e L.R. 37/85, intestata alla ditta Omissis;
- elaborato grafico di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999, ai sensi della Legge 47/’85 e L.R. 37/85, intestata alla ditta Omissis;
- nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, contenente le informazioni sull’accertamento della sanabilità delle difformità riscontrate nell’immobile oggetto di accertamento;
- certificato di destinazione urbanistica;
- permesso di agibilità e di uso (\*).

(\*) **Per quanto riguarda il permesso di agibilità e di uso, (sopra menzionato), che l’ufficio tecnico mi ha rilasciato, non riguarda nessuno degli immobili pignorati in esame, bensì riguarda l’immobile, (facente parte del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame), posto al piano terra ed al primo e secondo piano Cantinato di via G. Matteotti n.120, adibito ad uso di: “Attività Artigianale” (primo piano Cantinato), ed a “Magazzino” (secondo piano Cantinato), (cfr. Allegato 5).**

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade l’immobile oggetto di accertamento, si tratta della Zona "A" (**Centro Storico**), del Piano Regolatore Generale vigente, come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico e contenuto nell’Allegato 5 alla presente relazione.

In merito alla **regolarità Urbanistica - Edilizia e Catastale** si rappresenta quanto segue:

- **sotto il profilo Urbanistico – Edilizio**, l’immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato con Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999.

In particolare le difformità riguardano:

- modifiche interne
- chiusura della veranda coperta, (chiusa con infisso a vetro), con la conseguente variazione della relativa superficie da “superficie non residenziale” a “superficie utile” residenziale.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nell’Allegato 4 alla presente relazione.





- sotto il profilo Catastale, la planimetria catastale presenta le stesse difformità sopra menzionate rispetto allo stato di fatto; (l'attuale pianta catastale è analoga alla pianta del progetto autorizzato).

**In merito alla sanabilità delle suddette difformità riscontrate**, sopra descritte, e così come rilasciato nella nota dell'ufficio tecnico comunale prot. n.31892 del 09/12/2019, (cfr. Allegato 5), si rappresenta quanto segue:

- le modifiche interne, possono essere regolarizzate, attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), per la quale, trattandosi di interventi già realizzati, occorre corrispondere una sanzione pari ad € 1.000,00, ai sensi dell'art.3, comma 5 della Legge Regionale n.16/2016 *“Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380”* e s.m.i..
- la chiusura della veranda coperta a vetro, con la conseguente variazione della relativa superficie da “superficie non residenziale” a “superficie utile” residenziale, può essere regolarizzata, ai sensi dell'art. 20 comma 3 della Legge Regionale n. 4/2003 *“Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003”*, in quanto occorre procedere al pagamento della sanzione di circa 206,25 €, (8,25 mq x 25,00 €).

**I costi per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria e per la regolarizzazione della chiusura della veranda**, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Diritti di segreteria per la C.I.L.A. (in atto applicabili nel Comune di Florida)</u>	€ 40,00
• <u>Sanzione pecuniaria per la C.I.L.A.</u>	€ 1.000,00
• <u>Sanzione pecuniaria (ai sensi della L.R. n.4/2003)</u>	€ 206,25
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 2.000,00
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b>€ 3.246,25</b>

A seguito della regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico edilizio, sopra descritta, occorre inoltre prevedere la **regolarizzazione della situazione catastale dell'immobile**, tramite l'inserimento della corretta planimetria con sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono approssimativamente preventivarsi come di seguito descritto:

**Costi di regolarizzazione catastale**

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	50,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	400,00 €
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b>450,00 €</b>



Occorre evidenziare inoltre che per l'immobile oggetto di accertamento **non risultano certificati di agibilità** rilasciati.

In merito all'agibilità del bene, si precisa inoltre che, a seguito del completamento della procedura di regolarizzazione dello stesso (sopra descritte), sarà necessario, secondo la normativa vigente, attestarne l'agibilità, mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- b) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- c) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

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

(risposta al quesito "VIII")

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il bene oggetto di accertamento, dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), risulta che l'immobile non è presente nell'archivio elettronico



del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 8).

È stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 8, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile è la classe "E".

Inoltre, riguardo la redazione stessa dell'Attestazione della Prestazione Energetica, si precisa che i dati inseriti nel software si riferiscono esclusivamente ai **dati catastali** e non allo stato di fatto dell'immobile; motivo per cui nell'Attestato di Prestazione Energetica, precisamente nei dati generali\_oggetto dell'attestato, il numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio risulta 2 (e non 3 come appunto nello stato di fatto, cfr. Allegato 8), perché catastalmente l'immobile, posto al piano terzo, è classificato, **Categoria C/2-Magazzini e locali di deposito**, per cui non risulta abitazione civile (cfr. Allegato 6).

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

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

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 in esame, ossia quello di una unità immobiliare parte di un edificio, la superficie commerciale è computata nel modo seguente:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **168,81 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia il balcone su via G. Matteotti (la cui superficie complessiva misura circa 5,30 mq), il cortile interno (la cui superficie complessiva misura circa 13,60 mq), ed il terrazzo (la cui superficie complessiva misura circa 64,00 mq), per un totale di (5,30 mq + 13,60 mq + 64,00 mq) = 82,90 mq, è pari a:

$$[30\% (25,00 \text{ mq}) + 10\% (57,90 \text{ mq})] = \mathbf{13,29 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **168,81 mq + 13,29 mq = 182,10 mq** ed arrotondando per difetto **182,00 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 1, Anno 2019, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima, ed ho anche tenuto conto dei valori desunti da annunci immobiliari e dei dati forniti nel corso delle interlocuzioni con due agenzie immobiliari operanti in ambito locale riguardo reali prezzi di compravendita e di locazione, relativamente ad immobili confrontabili a quello oggetto di stima.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, che ho ritenuto di utilizzare per il bene oggetto della presente relazione, sono stati definiti in funzione dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, delle considerazioni relative alle caratteristiche proprie del bene ed a quelle di contesto, ed in base alle interlocuzioni con le agenzie immobiliari.



I valori scelti per l'immobile sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **600,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **2,3 €/mq x mese**

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

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

$$\underline{\underline{182,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 109.200,00 \text{ €}}}$$

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 paria 2,3, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:**  $182,00 \text{ mq} \times 2,3 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 5.023,20 \text{ €}$

- **detrazioni per sfritto, ecc.:**  $30\% (5.023,20 \text{ €}) = 1.506,96 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (Rn):**  $(5.023,20 - 1.506,96) = 3.516,24 \text{ €}$

**$V_m = (3.516,24 \times 100) / 3,5 = 100.464,00 \text{ €}$**  ed in cifra tonda **100.500,00 €**

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

$(109.200,00 \text{ €} + 100.500,00 \text{ €}) / 2 = 104.850,00 \text{ €}$  ed in cifra tonda **104.800,00 €**

Dal valore di mercato dell'immobile così determinato vanno effettuate le detrazioni rappresentate dalle spese necessarie ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Riepilogando, le spese di regolarizzazione del bene, sono le seguenti:

• <u>Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia</u>	<u>3.246,25 €</u>
• <u>Costi di regolarizzazione catastale</u>	<u>450,00 €</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>3.696,25 €</u></b>



Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra stimato e pari a 104.800,00 €, si ottiene:

**104.800,00 € - 3.696,25 € = 101.103,75 €** ed in cifra tonda **101.100,00 €** (valore stimato per **l'immobile, al netto delle decurtazioni**).



## SEZIONE 2 – Lotto B

### 3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile che fa parte del presente Lotto B risulta essere censito presso:

#### COMUNE DI FLORIDIA, PROVINCIA SR

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4098**, subalterno **4**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, superficie catastale totale **168 mq** e totale escluse aree scoperte **162 mq**, rendita catastale € **328,98**, indirizzo **via Giacomo Matteotti n.120**, piano **2 (secondo)**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono le seguenti:

Latitudine **37°04'47.8"N**, Longitudine **15°09'16.3"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella



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

L'immobile in esame si trova a Floridia, in via G. Matteotti n.120 posto al piano secondo del fabbricato oggetto di accertamento. Il fabbricato suddetto ricade in zona "A" – Centro Storico del Piano Regolatore Generale vigente, che individua zone o parti del territorio comunale, interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che per talune delle predette caratteristiche, possono considerarsi ad esse assimilate o complementari.

Più precisamente, l'immobile in esame è individuato nel Piano Particolareggiato, (approvato con Decreto Dirigenziale n.330 del 23/06/2010), all'isolato 071, unità edilizia n.024, suddivisione Tipologica A4.b – Edificio in contrasto con i parametri tipologico-dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo).



Il bene oggetto di accertamento è l'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato sito in via G. Matteotti n.120, servito da un ingresso e vano scala comune agli altri piani. Riguardo la distribuzione interna, il bene in esame è costituito da un ingresso di circa 7,00 mq dal quale si accede a destra al salone ed a sinistra alla cucina, rispettivamente con superficie pari a circa 28,00 mq e 22,20 mq; dalla zona cucina si accede ad un vano ripostiglio di circa 2,40 mq.

Proseguendo oltre la cucina si accede ad un corridoio, lungo circa 14,00 m sul cui lato sinistro si aprono gli ingressi ai servizi ed alle camere, e precisamente, in sequenza:

un doppio servizio/lavanderia di circa 4,20 mq, un bagno con vasca di circa 5,70 mq e due camere da letto, di cui una camera singola pari a circa 13,30 mq ed una camera da letto padronale che misura circa 18,70 mq; da quest'ultima camera si accede ad una veranda coperta (come risulta dalla Concessione in Sanatoria n.49 rilasciata il 17 Maggio 1999), oggi cabina armadio di circa 8,70 mq chiusa con infisso a vetro.

Il corridoio si conclude con l'accesso ad un'ulteriore camera da letto singola di circa 10,90 mq.

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

- un balcone, accessibile dal salone, avente superficie pari a circa 5,30 mq, prospiciente la Via G. Matteotti;
- un balconcino, accessibile dalla cucina, avente superficie pari a circa 2,80 mq, prospiciente il cortile del piano sottostante, su cui si affaccino tutti i piani.
- un balcone, accessibile dalla cabina armadio della camera da letto padronale e dalla camera singola a conclusione del lungo corridoio su descritto, avente superficie pari a circa 5,80 mq, è prospiciente la vista della campagna retrostante il fabbricato in esame.

La disposizione e lo stato di conservazione dei luoghi, sopra descritti, si possono evincere dall'allegato fotografico (cfr. Allegato 3) alla presente relazione.

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

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

**Immobile censito al Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4098**, subalterno **4**

- o Omissis (soggetto esecutato), nata a Floridia il 06/11/1946, Codice Fiscale: Omissis, proprietaria per la piena proprietà.





In merito allo **stato di occupazione**, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito insieme al custode delegato avv. Carlo Carpinteri, l'immobile risulta occupato dal debitore, Omissis, (figlio dei Sigg.ri Omissis), dalla moglie e dai tre loro figli di cui uno minorene.

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

L'immobile oggetto di perizia, in funzione dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7), come di seguito distinte:

➤ vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.

- **Iscrizione Contro** del 11/12/2007 – Registro Particolare 6986 Registro Generale 29603  
Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 11159/6004 del 07/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobile sito in Floridia (SR)  
Soggetto terzo datore d'ipoteca
- **Iscrizione Contro** del 01/06/2012 – Registro Particolare 986 Registro Generale 9845  
Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 17145/10180 del 28/05/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in Floridia (SR)  
Soggetto terzo datore d'ipoteca
- **Trascrizione Contro** del 11/07/2019 – Registro Particolare 10021 Registro Generale 12579  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Siracusa Repertorio 2129/2019 del 23/05/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobile sito in Floridia (SR)

Si precisa che l'ispezione ipotecaria per immobile è stata eseguita sia con i dati catastali attuali, foglio **25** particella **4098**, sia con i dati catastali precedenti, foglio **28** particella **1603** (cfr. Allegato 7).

Si fa rilevare inoltre, che nell'ispezione ordinaria che fa riferimento al foglio **28**, particella **1603** (contenuta nell'Allegato 7) la formalità n.2, ossia la Trascrizione del 07/12/2007, Registro Particolare n.18607 e Registro Generale n.29454 che rientra tra le formalità che rimarrebbero a carico dell'acquirente, fa riferimento al solo subalterno 2 della particella in questione, che non fa parte delle unità immobiliari pignorate; (la nota sopra citata è contenuta nell'allegato 7 della presente relazione).



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

In seguito ad istanze rivolte all’Ufficio Tecnico Comunale di Florida, di cui al prot. n.28077 del 23/10/2019, ed al protocollo n.31892 del 09/12/2019, il suddetto Ufficio, mi ha rilasciato la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999, ai sensi della Legge 47/’85 e L.R. 37/85, intestata alla ditta Omissis;
- elaborato grafico di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999, ai sensi della Legge 47/’85 e L.R. 37/85, intestata alla ditta Omissis;
- nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, contenente le informazioni sull’accertamento della sanabilità delle difformità riscontrate nell’immobile oggetto di accertamento;
- certificato di destinazione urbanistica;
- permesso di agibilità e di uso (\*).

(\*) Per quanto riguarda il **permesso di agibilità e di uso**, (sopra menzionato), che l’ufficio tecnico mi ha rilasciato, **non riguarda nessuno degli immobili pignorati in esame**, bensì riguarda l’immobile, (facente parte del fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti in esame), posto al piano terra ed al primo e secondo piano Cantinato di via G. Matteotti n.120, adibito ad uso di: “Attività Artigianale” (primo piano Cantinato), ed a “Magazzino” (secondo piano Cantinat), (cfr. Allegato 5).

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade l’immobile oggetto di accertamento, si tratta della Zona "A" (**Centro Storico**), del Piano Regolatore Generale vigente, come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico e contenuto nell’Allegato 5 alla presente relazione.

In merito alla **regolarità Urbanistica-Edilizia e Catastale** si rappresenta quanto segue:

- **sotto il profilo Urbanistico - Edilizio**, l’immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato con Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999. In particolare le difformità riguardano:
  - modifiche interne
  - chiusura della veranda coperta, (chiusa con infisso a vetro), con la conseguente variazione della relativa superficie da “superficie non residenziale” a “superficie utile” residenziale.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nell’Allegato 4 alla presente relazione.



- sotto il profilo Catastale, la planimetria catastale presenta le stesse difformità sopra menzionate rispetto allo stato di fatto; (l'attuale pianta catastale è analoga alla pianta del progetto autorizzato).

**In merito alla sanabilità delle suddette difformità riscontrate**, sopra descritte, e così come rilasciato nella nota dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. n.31892 del 09/12/2019, (cfr. Allegato 5), si rappresenta quanto segue:

- le modifiche interne, possono essere regolarizzate, attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), per la quale, trattandosi di interventi già realizzati, occorre corrispondere una sanzione pari ad € 1.000,00, ai sensi dell'art.3, comma 5 della Legge Regionale n.16/2016 *“Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380”* e s.m.i..
- la chiusura della veranda coperta a vetro, con la conseguente variazione della relativa superficie da “superficie non residenziale” a “superficie utile” residenziale, può essere regolarizzata, ai sensi dell'art. 20 comma 3 della Legge Regionale n. 4/2003 *“Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003”*, in quanto occorre procedere al pagamento della sanzione di circa 206,25 €, (8,25 mq x 25,00 €).

**I costi per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria e per la regolarizzazione della chiusura della veranda**, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Diritti di segreteria per la C.I.L.A. (in atto applicabili nel Comune di Floridia)</u>	€ 40,00
• <u>Sanzione pecuniaria per la C.I.L.A.</u>	€ 1.000,00
• <u>Sanzione pecuniaria (ai sensi della L.R. n.4/2003)</u>	€ 206,25
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 2.000,00
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b>€ 3.246,25</b>

A seguito della regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico edilizio, sopra descritta, occorre inoltre prevedere la **regolarizzare della situazione catastale dell'immobile**, tramite l'inserimento della corretta planimetria con sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono approssimativamente preventivarsi come di seguito descritto:

**Costi di regolarizzazione catastale**

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	50,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	400,00 €
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b>450,00 €</b>



Occorre evidenziare inoltre che per l'immobile oggetto di accertamento **non risultano certificati di agibilità** rilasciati.

In merito all'agibilità del bene, si precisa inoltre che, a seguito del completamento della procedura di regolarizzazione dello stesso (sopra descritte), sarà necessario, secondo la normativa vigente, attestarne l'agibilità, mediante segnalazione certificata, ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- f) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- g) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- h) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- i) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- j) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

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

(risposta al quesito "VIII")

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il bene oggetto di accertamento, dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale



Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), risulta che l'immobile non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 8).

È stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 8, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile è la classe "E".

Inoltre, riguardo la redazione stessa dell'Attestazione della Prestazione Energetica, si precisa che i dati inseriti nel software si riferiscono esclusivamente ai **dati catastali** e non allo stato di fatto dell'immobile; motivo per cui nell'Attestato di Prestazione Energetica, precisamente nei dati generali\_oggetto dell'attestato, il numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio risulta 2 (e non 3 come appunto nello stato di fatto, cfr. Allegato 8), perché catastalmente l'immobile, oggi posto al piano terzo, è classificato Categoria C/2-Magazzini e locali di deposito, per cui non risulta abitazione civile (cfr. Allegato 6).

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

##### **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 in esame, ossia quello di una unità immobiliare parte di un edificio, la superficie commerciale è computata nel modo seguente:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **166,17 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia il balcone su via G. Matteotti (la cui superficie complessiva misura circa 5,30 mq), il balconcino con affaccio interno, sul cortile sottostante (la cui superficie complessiva misura circa 2,80 mq), ed il balcone retrostante (la cui superficie complessiva misura circa 5,80 mq), per un totale di (5,30 mq + 2,80 mq + 5,80 mq) = 13,90 mq, è pari a:

$$[30\% (13,90 \text{ mq})] = \mathbf{4,17 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **166,17 mq + 4,17 mq = 170,34 mq** ed arrotondando per difetto **170,30 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:

- 3) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 4) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**.

Ho fatto riferimento in entrambi i casi ai valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 1, Anno 2019, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima, ed ho anche tenuto conto dei valori desunti da annunci immobiliari e dei dati forniti nel corso delle interlocuzioni con due agenzie immobiliari operanti in ambito locale riguardo reali prezzi di compravendita e di locazione, relativamente ad immobili confrontabili a quello oggetto di stima.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, che ho ritenuto di utilizzare per il bene oggetto della presente relazione, sono stati definiti in funzione dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, delle considerazioni relative alle



caratteristiche proprie del bene ed a quelle di contesto, ed in base alle interlocuzioni con le agenzie immobiliari.

I valori scelti per l'immobile sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **600,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **2,3 €/mq x mese**

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

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

**170,30 mq x 600,00 €/mq = 102.180,00 €** ed in cifra tonda **102.200,00 €**

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 paria 2,3, le detrazioni per affitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** 170,30 mq x 2,3 €/mq x 12 mesi = **4.700,28 €**

- **detrazioni per affitto, ecc.:** 30%(4.700,28 €) = **1.410,084 €**

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):** (4.700,28 – 1.410,084) = **3.290,196 €**

**$V_m = (3.290,196 \times 100) / 3,5 = 94.005,60 €$**  ed in cifra tonda **94.000,00 €**

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

$$(102.200,00 € + 94.000,00 €) / 2 = \underline{\underline{98.100,00 €}}$$

Dal valore di mercato dell'immobile così determinato vanno effettuate le detrazioni rappresentate dalle spese necessarie ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.



Riepilogando, le spese di regolarizzazione del bene, sono le seguenti:

• <u>Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia</u>	<u>3.246,25 €</u>
• <u>Costi di regolarizzazione catastale</u>	<u>450,00 €</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>3.696,25 €</u></b>

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra stimato e pari a 98.100,00 €, si ottiene:

**98.100,00 € - 3.696,25 € = 94.403,75 €** ed in cifra tonda **94.400,00 € (valore stimato per l'immobile, al netto delle decurtazioni).**





## SEZIONE 3 – Lotto C

### 3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile che fa parte del presente Lotto C risulta essere censito presso:

#### COMUNE DI FLORIDIA, PROVINCIA SR

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4098**, subalterno **5**, categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **33 mq**, superficie catastale totale **69 mq**, rendita catastale € **86,92**; indirizzo **via Giacomo Matteotti n.120**, piano **3 (terzo)**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono le seguenti:

Latitudine **37°04'47.8"N**, Longitudine **15°09'16.3"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella



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

L'immobile in esame si trova a Floridia, in via G. Matteotti n.120 posto al piano terzo del fabbricato oggetto di accertamento. Il fabbricato suddetto ricade in zona "A" – Centro Storico del Piano Regolatore Generale vigente, che individua zone o parti del territorio comunale, interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che per talune delle predette caratteristiche, possono considerarsi ad esse assimilate o complementari.

Più precisamente, l'immobile in esame è individuato nel Piano Particolareggiato, (approvato con Decreto Dirigenziale n.330 del 23/06/2010), all'isolato 071, unità edilizia n.024, suddivisione Tipologica A4.b – Edificio in contrasto con i parametri tipologico-dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo).



Bisogna precisare che il bene, (come già indicato nel paragrafo precedente 3.1.1), risulta classificato come **Categoria C/2-Magazzini e locali di deposito**, per cui esso è considerato *bene comune censibile ai subalterni 3 e 4 della particella 4098*, come si evince, sia dall'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 (cfr. Allegato 5), sia della Planimetria Catastale (cfr. Allegato 6); queste due planimetrie, sono identiche tra loro, ma non coincidono con lo stato di fatto. Inoltre riguardo la distribuzione interna, delle planimetrie suddette (acquisite dai competenti uffici su menzionati), è composta da due vani adibiti a lavanderia, con accesso a due terrazzi di pertinenza.

Per cui come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, l'immobile in esame presenta delle **difformità** sia rispetto al progetto di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 rilasciata il 17 Maggio 1999 dall'ufficio competente sia rispetto alla Planimetria Catastale.

Premesso ciò, riguardo la distribuzione interna dell'immobile in esame, allo **stato di fatto**, si presenta come segue:

il bene oggetto di accertamento è l'unità immobiliare posta al piano terzo del fabbricato sito in via G. Matteotti n.120, servito da un ingresso e vano scala comune agli altri piani.

Varcando la porta d'ingresso all'appartamento, posta nell'ultimo pianerottolo della scala in comune (vedi fig. C6 Allegato 3), si ha una rampa di accesso di 7 gradini che termina con l'arrivo alla zona d'ingresso avente superficie pari a circa 1,80 mq; da quest'ultima si accede a destra alla camera da letto ed a sinistra alla zona open-space "soggiorno/pranzo - cucina", rispettivamente pari a circa 13,10 mq e 44,70 mq. Nella zona open-space, precisamente nell'area adibita a soggiorno/pranzo, vi sono ulteriori 5 gradini che terminano in un lungo mensolone calpestable, dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio, che a sua volta è posto in corrispondenza alla proiezione del pianerottolo di accesso all'appartamento, (vedi fig. C5, C6, C7-Allegato 3), avente superficie pari a circa 1,00 mq; continuando nella zona open-space, ma proseguendo verso l'area dedicata alla cucina, posta non allo stesso livello dell'area soggiorno/pranzo, precedentemente descritta, bensì delimitata da un cambio di quota pari a circa h=17,00 cm, (vedi fig. C9 Allegato 3), si accede a sinistra ad un piccolo corridoio ad L, dal quale si raggiunge un blocco servizi dove troviamo l'accesso ad un bagno con superficie pari a circa 3,90 mq e ad un doppio servizio/lavanderia con superficie paria circa 4,90 mq, entrambi comunicanti tra loro tramite una doccia in comune, (cfr. Allegato 4).

Infine dalla cucina si accede ad un terrazzo, tramite la parete chiusa con infisso vetrato scorrevole.



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

- un terrazzo, accessibile dalla camera da letto, avente superficie pari a circa 28,00 mq, ad uso esclusivo dell'appartamento in esame, prospiciente la Via G. Matteotti;
- un terrazzo, accessibile dalla cucina e dal doppio servizio/lavanderia, avente superficie pari a circa 62,37 mq, ad uso esclusivo dell'appartamento in esame, prospiciente la vista sulla campagna retrostante il fabbricato.

La disposizione e lo stato di conservazione dei luoghi, sopra descritti, si possono evincere dall'allegato fotografico (cfr. Allegato 3) alla presente relazione.

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

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

**Immobile censito al Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4098**, subalterno **5**

- o Omissis (soggetto esecutato), nata a Floridia il 06/11/1946, Codice Fiscale: Omissis, proprietaria per la piena proprietà.

In merito allo **stato di occupazione**, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito insieme al custode delegato avv. Carlo Carpinteri, l'immobile risulta occupato da Omissis (figlia degli esecutati Omissis), e dal marito.

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

L'immobile oggetto di perizia, in funzione dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7), come di seguito distinte:

- vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.

- **Iscrizione Contro** del 11/12/2007 – Registro Particolare 6986 Registro Generale 29603  
Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 11159/6004 del 07/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobile sito in Floridia (SR)  
Soggetto terzo datore d'ipoteca



- **Iscrizione Contro** del 01/06/2012 – Registro Particolare 986 Registro Generale 9845  
Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 17145/10180 del 28/05/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in Floridia (SR)  
Soggetto terzo datore d’ipoteca
- **Trascrizione Contro** del 11/07/2019 – Registro Particolare 10021 Registro Generale 12579  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Siracusa Repertorio 2129/2019 del 23/05/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobile sito in Floridia (SR)

Si precisa che l’ispezione ipotecaria per immobile è stata eseguita sia con i dati catastali attuali, foglio **25** particella **4098**, sia con i dati catastali precedenti, foglio **28** particella **1603** (cfr. Allegato 7).

Si fa rilevare inoltre, che nell’ispezione ordinaria che fa riferimento al foglio **28**, particella **1603** (contenuta nell’Allegato 7) la formalità n.2, ossia la Trascrizione del 07/12/2007, Registro Particolare n.18607 e Registro Generale n.29454 che rientra tra le formalità che rimarrebbero a carico dell’acquirente, fa riferimento al solo subalterno 2 della particella in questione, che non fa parte delle unità immobiliari pignorate; (la nota sopra citata è contenuta nell’allegato 7 della presente relazione).

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

In seguito ad istanze rivolte all’Ufficio Tecnico Comunale di Floridia, di cui al prot. n.28077 del 23/10/2019, ed al protocollo n.31892 del 09/12/2019, il suddetto Ufficio, mi ha rilasciato la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999, ai sensi della Legge 47/’85 e L.R. 37/85, intestata alla ditta Omissis;
- elaborato grafico di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999, ai sensi della Legge 47/’85 e L.R. 37/85, intestata alla ditta Omissis;
- nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, contenente le informazioni sull’accertamento della sanabilità delle difformità riscontrate nell’immobile oggetto di accertamento;
- certificato di destinazione urbanistica;
- permesso di agibilità e di uso (\*).

**(\*) Per quanto riguarda il permesso di agibilità e di uso, (sopra menzionato), che l’ufficio tecnico mi ha rilasciato, non riguarda nessuno degli immobili pignorati in esame, bensì riguarda**



**l'immobile, (facente parte del fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti in esame), posto al piano terra ed al primo e secondo piano Cantinato di via G. Matteotti n.120, adibito ad uso di: "Attività Artigianale" (primo piano Cantinato), ed a "Magazzino" (secondo piano Cantinato), (cfr. Allegato 5).**

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade l'immobile oggetto di accertamento, si tratta della Zona "A" (**Centro Storico**), del Piano Regolatore Generale vigente, come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico e contenuto nell'Allegato 5 alla presente relazione.

In merito alla **regolarità Urbanistica-Edilizia e Catastale** si rappresenta quanto segue:

- **sotto il profilo Urbanistico – Edilizio**, l'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato con Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999. In particolare le difformità riguardano:
  - modifiche interne;
  - modifiche esterne;
  - ampliamento di superficie utile e volumetrica, con la realizzazione di un blocco servizi;
  - ampliamento di superficie utile e volumetrica, con la traslazione delle pareti esterne; (traslazione a filo esterno delle pensiline soprastanti), in corrispondenza delle due terrazze di uso esclusivo, e del cortile sottostante.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione.

- **sotto il profilo Catastale**, la planimetria catastale presenta le stesse difformità sopra menzionate rispetto allo stato di fatto; (l'attuale pianta catastale è analoga alla pianta del progetto autorizzato, come precedentemente descritto nel paragrafo 3.2).

**In merito alla sanabilità delle suddette difformità riscontrate**, sopra descritte, e così come rilasciato nella nota dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. n.31892 del 09/12/2019 si riporta quanto segue:

*[...] In merito alle difformità riscontrate nell'immobile al piano terzo, trattandosi di ampliamento che ha comportato un aumento di volume, le stesse non possono essere sanate in quanto trattasi di opere realizzate non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente [...] (cfr. Allegato 5).*

Per cui le difformità in questione non possono essere oggetto di parere favorevole e di conseguenza di rilascio di permesso in sanatoria.



Per l'immobile in esame occorre quindi prevedere la demolizione ed il ripristino della volumetria, conforme con il progetto di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999.

Considerato quanto sopra descritto (riguardo le attuali condizioni in cui il bene si trova) **i costi necessari per la regolarizzazione del bene** sono i seguenti:

**Costi di demolizione delle difformità non sanabili e del ripristino della volumetria conforme alla Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999**

• Costi di demolizione (*)	13.800,00 €
<b>TOTALE =</b>	<b>13.800,00 €</b>

(\*) I costi di demolizione delle difformità non sanabili sono stati determinati in relazione ai rilievi eseguiti sui luoghi e computati, in via approssimativa, in base ai correnti prezzi di mercato ed in riferimento al prezzario regionale attualmente in vigore.

Sotto il profilo Catastale, non occorre presentare nuova planimetria, in quanto la planimetria catastale esistente è quella conforme alla Concessione in Sanatoria n.49 del 17/05/1999.

Occorre evidenziare inoltre che per l'immobile oggetto di accertamento **non risultano certificati di agibilità**; (il certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico non comprende l'appartamento in esame, come descritto precedentemente).

Considerato che il ripristino del progetto autorizzato prevede, per il bene in questione, la destinazione d'uso di spazi a servizio delle unità immobiliari del primo e secondo piano (lotti A e B), non trattandosi quindi di unità funzionalmente autonoma, la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere connessa ad uno o ad entrambi gli appartamenti sottostanti (lotti A e B), di cui costituisce pertinenza accessoria.

Pertanto i costi necessari per la Segnalazione Certificata di Agibilità non sono determinabili per il singolo immobile in questione.

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

(risposta al quesito "VIII")

L'immobile oggetto di accertamento, (come già descritto nel paragrafo precedente 3.2), risulta classificato catastalmente con **Categoria C/2 - Magazzini e Locali di Deposito** (cfr. Allegato 6).



Il bene in esame, in relazione alla destinazione d'uso sopra citata, non è soggetto a Certificazione Energetica, così come previsto alla lettera “d” dell’Appendice A “*casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE*”, di cui al D.M. 26 giugno 2015 “*Adeguamento linee guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici*”.

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

##### **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 in esame, ossia quello di una unità immobiliare parte di un edificio, la superficie commerciale è computata nel modo seguente:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **90,00 mq**



- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia il terrazzo su via G. Matteotti (la cui superficie complessiva misura circa 28,00 mq), ed il terrazzo retrostante il fabbricato, accessibile dalla cucina (la cui superficie complessiva misura circa 62,37 mq), per un totale di  $(28,00 \text{ mq} + 62,37 \text{ mq}) = \underline{90,37 \text{ mq}}$ , è pari a:

$$[30\% (25,00 \text{ mq}) + 10\% (65,37 \text{ mq})] = \mathbf{14,037 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:  $\mathbf{90,00 \text{ mq} + 14,037 \text{ mq} = 104,037 \text{ mq}}$  ed arrotondando per difetto **104,00 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:

- 5) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 6) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.**

Ho fatto riferimento in entrambi i casi ai valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 1, Anno 2019, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima, ed ho anche tenuto conto dei valori desunti da annunci immobiliari e dei dati forniti nel corso delle interlocuzioni con due agenzie immobiliari operanti in ambito locale riguardo reali prezzi di compravendita e di locazione, relativamente ad immobili confrontabili a quello oggetto di stima.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, che ho ritenuto di utilizzare per il bene oggetto della presente relazione, sono stati definiti in funzione dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, delle considerazioni relative alle caratteristiche proprie del bene ed a quelle di contesto, ed in base alle interlocuzioni con le agenzie immobiliari.

I valori scelti per l'immobile sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **650,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **2,5 €/mq x mese**

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





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

$$\underline{104,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 67.600,00 \text{ €}}$$

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 paria 2,5, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:**  $104,00 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.120,00 \text{ €}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:**  $30\%(3.120,00 \text{ €}) = 936,00 \text{ €}$

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):**  $(3.120,00 - 936,00) = 2.184,00 \text{ €}$

$$\underline{V_m = (2.184,00 \times 100)/3,5 = 62.400,00 \text{ €}}$$

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

$$(67.600,00 \text{ €} + 62.400,00 \text{ €})/2 = \underline{65.000,00 \text{ €}}$$

Dal valore di mercato dell'immobile così determinato vanno effettuate le detrazioni rappresentate dalle spese necessarie ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Riepilogando, le spese di regolarizzazione del bene, sono le seguenti:

• Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia 13.800,00 €

**TOTALE** **13.800,00 €**

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra stimato e pari a 65.000,00 €, si ottiene:

**65.000,00 € - 13.800,00 € = 51.200,00 €** (valore stimato per l'immobile, al netto delle decurtazioni).



## SEZIONE 4 – Lotto D

### 3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile che fa parte del presente Lotto D risulta essere censito presso:

#### COMUNE DI FLORIDIA, PROVINCIA SR

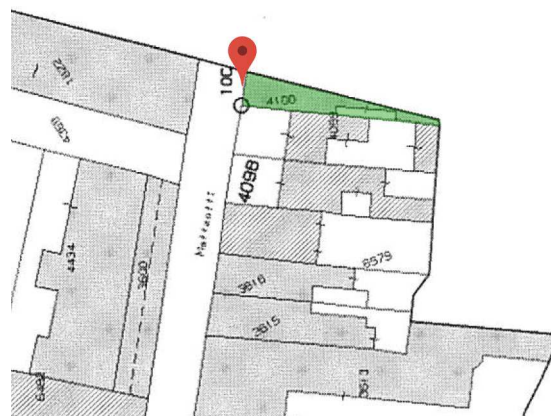
Ufficio Catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto fabbricati**, foglio **25**, particella **4100**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **100 mq** e totale escluse aree scoperte **92 mq** rendita catastale **€ 90,38** indirizzo via Giacomo Matteotti n.112, piano **T (terra)**.

- Si precisa che il numero civico che contraddistingue la particella 4100 è il n.126 e non il n.112 come indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa Visura Catastale del bene.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso alla palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono le seguenti:

Latitudine **37°04'47.7"N**, Longitudine **15°09'16.7"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella



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

L'immobile in esame si trova a Floridia, in via G. Matteotti **n.126**, (non n.112 come specificato nel paragrafo precedente 3.1.1), posto al piano terra. L'immobile suddetto ricade in zona "A" – Centro Storico del Piano Regolatore Generale vigente, che individua zone o parti del territorio comunale, interessati da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che per talune delle predette caratteristiche, possono considerarsi ad esse assimilate o complementari.



Più precisamente, l'immobile in esame è individuato nel Piano Particolareggiato, (approvato con Decreto Dirigenziale n.330 del 23/06/2010), all'isolato 071, unità edilizia n.026, suddivisione Tipologica A3.a – Edificio di qualità comune.

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso che il bene oggetto di accertamento non risulta abitato, bensì è utilizzato dalla famiglia Omissis come garage/deposito. L'immobile si sviluppa in un unico piano terra con accesso carrabile dalla via G. Matteotti.

Si precisa che non è stato possibile ispezionare per intero l'immobile in quanto lo stesso ha subito dei parziali crolli di solaio, come riferito dalla figlia degli esecutati e come è stato possibile, in parte, visionare sui luoghi, (così come si può evincere dalle foto D2 e D3 contenute nell'Allegato 3).

E' stato possibile ispezionare il vano di ingresso, la cui superficie è pari a circa 32,00 mq, e la parte iniziale del corridoio, a sinistra del quale si aprono gli accessi a due vani, che non sono stati ispezionati a causa delle condizioni precarie del solaio, soggetto al rischio di ulteriori distacchi e crolli.

Le complessive condizioni di conservazione e manutenzione del bene rilevate nel corso dei sopralluoghi eseguiti sono quindi tali da non consentire la fruizione in sicurezza del bene, poiché non è possibile stabilire l'imminenza e l'entità dei futuri distacchi e crolli.

Per le suddette ragioni è possibile affermare che, allo stato attuale, nell'immobile è a rischio l'incolumità di persone e cose e che pertanto il bene è da considerarsi **inagibile**.

La porzione di immobile ispezionato ed il relativo stato di conservazione, sopra descritti, si possono evincere dall'allegato fotografico (cfr. Allegato 3) alla presente relazione.

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

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

**Immobile censito al Catasto fabbricati, foglio 25, particella 4100**

- o Omissis (soggetto esecutato), nata a Floridia il 06/11/1946, Codice Fiscale: Omissis, proprietaria per la piena proprietà.

In merito allo **stato di occupazione**, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito insieme al custode delegato avv. Carlo Carpinteri, l'immobile risulta non abitato, quindi libero da persone, ma utilizzato come deposito.



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

L'immobile oggetto di perizia, in funzione dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7), come di seguito distinte:

➤ vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- **Trascrizione a Favore** del 02/05/1991 – Registro Particolare 5987 Registro Generale 7448

Pubblico ufficiale Immè Filippo Repertorio 22904 del 23/04/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Floridia (SR)

Soggetto Acquirente

➤ vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.

- **Iscrizione Contro** del 11/12/2007 – Registro Particolare 6986 Registro Generale 29603

Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 11159/6004 del 07/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Floridia (SR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

- **Iscrizione Contro** del 01/06/2012 – Registro Particolare 986 Registro Generale 9845

Pubblico ufficiale Rio Sofio Repertorio 17145/10180 del 28/05/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Floridia (SR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

- **Trascrizione Contro** del 11/07/2019 – Registro Particolare 10021 Registro Generale 12579

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Siracusa Repertorio 2129/2019 del 23/05/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Floridia (SR)

Si precisa che l'ispezione ipotecaria per immobile è stata eseguita sia con i dati catastali attuali, foglio **25** particella **4100**, sia con i dati catastali precedenti, foglio **28** particella **1129** (cfr. Allegato 7).



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

In seguito ad istanza inoltrata all’Ufficio Tecnico Comunale di Floridia, di cui al prot. n.28077 del 23/10/2019, il suddetto Ufficio, mi ha rilasciato la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- relazione tecnica di cui alla pratica di Modifica al Prospetto del 10 Gennaio 1955;
- elaborato grafico del prospetto di cui alla pratica di Modifica al Prospetto del 10 Gennaio 1955;
- certificato di destinazione urbanistica.

E’ stata fatta inoltre richiesta, presso l’ufficio catastale della provincia di Siracusa, per la **Consultazione Busta**, di cui alla pratica n.4101 (cfr. Allegato 6), per cercare dati utili a ricostruire l’epoca di edificazione del fabbricato ed in particolare per accertare se lo stesso fosse stato realizzato in data antecedente al 1942. Dalla consultazione della busta non sono emersi dati utili allo scopo sopra descritto.

Per cui ho ritenuto opportuno effettuare una ulteriore ricerca, contattando “**Istituto Geografico Militare - I.G.M.**”, e facendo richiesta, inviata tramite e-mail (cfr. Allegato 10), di **foto aeree storiche**, riguardanti il lotto di terreno su cui si sviluppa il fabbricato in esame (via G. Matteotti n.126 Floridia SR), risalenti al periodo storico antecedente il 16 Ottobre 1942 (anno a cui risale la legge n.1150 del 16/10/1942, che introduce l’obbligo della licenza edilizia).

Anche l’esito della ricerca presso l’Istituto Geografico Militare – I.G.M. non è stato positivo, in quanto il primo volo sulla zona in esame, da me richiesta, risale all’anno 1955 (cfr. Allegato 10).

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l’immobile** oggetto di accertamento, si tratta della Zona "A" (**Centro Storico**), del Piano Regolatore Generale vigente, come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico e contenuto nell’Allegato 5 alla presente relazione.

In merito alla **regolarità del fabbricato**, **sotto il profilo Urbanistico-Edilizio e Catastale** si rappresenta quanto segue:

- sotto il **profilo Urbanistico-Edilizio**, dalle ricerche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

E’ stata presa visione quindi, presso l’Archivio Notarile, degli atti precedenti al titolo di provenienza dei beni.

In particolare nell’atto n.12418 del 07/11/1945 è stato trascritto quanto segue:



*[...]... vendono e trasferiscono al compratore Omissis, che in compra accetta: il suolo di terreno col prospetto edificato in parte, con porta d'ingresso e finestre incomplete e i muri laterali in corso di costruzione e da formare il vano davanti e l'orto, sito in Floridia sul prolungamento della via Olivo, oggi Giacomo Matteotti, senza numero civico, contrada nova, dalla larghezza del prospetto di metri sei e cinquanta centimetri e dal lato che da a mezzogiorno metri due e settantacinque centimetri e dalla lunghezza di metri ventinove e ottanta centimetri ...[...].*

*[...] non ancora compreso nel catasto fabbricati di Floridia, perché in corso di costruzione...[...].*

Per cui analizzato il suddetto Atto del 1945, (del quale è su riportato uno stralcio, cfr. Allegato 9), e considerata la tipologia del fabbricato in questione, (in parte descritto nell'atto su menzionato), si può ipotizzare che i lavori di costruzione dello stesso siano stati iniziati in epoca antecedente l'Ottobre del 1942, (ossia all'anno di entrata in vigore della c.d. "Legge Urbanistica Statale" n.1150 del 16 Ottobre 1942, la prima legge urbanistica che per la prima volta estende l'obbligo di acquisizione della Licenza Edilizia per opere da eseguire sull'intero territorio comunale).

Pertanto, seppure per il fabbricato non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi riguardanti la sua edificazione, lo stesso fabbricato può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto risalente a data antecedente al 1942.

L'irregolarità riguarda il prospetto su via G. Matteotti, che si presenta difforme dalla "richiesta di modifica la prospetto del 10/01/1955". Il prospetto rappresentato nella richiesta del 1955 presenta due aperture, e precisamente una finestra ed una porta, mentre allo stato attuale (riscontrato nei sopralluoghi eseguiti – cfr. foto Allegato 3) risulta un'unica apertura carrabile.

Si precisa altresì che il prospetto rappresentato nella richiesta del 1955 sembra coerente con la planimetria catastale del 1959, in cui (nel prospetto di via G. Matteotti) sono rappresentate le stesse tipologie di aperture.

Riguardo la distribuzione planimetrica, l'unico elaborato di riferimento del bene è la planimetria catastale del 1959, rispetto alla quale sono state riscontrate delle difformità.

Le difformità rilevate riguardano la mancanza di un tramezzo divisorio nel vano di ingresso e la presenza di una ulteriore porta nella parete frontale all'ingresso (cfr. Allegato 4).

Si precisa che le difformità su descritte sono relative esclusivamente alla porzione di fabbricato che è stato possibile ispezionare (per le ragioni descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione).

- Sotto il **profilo catastale**, così come sopra descritto, lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla pianta catastale del bene (cfr. Allegato 4).



In merito alla **sanabilità delle suddette difformità riscontrate**, sopra descritte, si rappresenta quanto segue:

Le modifiche di prospetto e le modifiche interne rilevate, possono essere regolarizzate, in un'unica soluzione, attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 (recepito dalla Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"), corrispondendo una sanzione non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (ai sensi del comma 4, art.37 del D.P.R. 380/2001).

**I costi per la presentazione della S.C.I.A.**, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Diritti di istruzione progetto (in atto applicabili nel Comune di Floridaia)</u>	<u>€50,00</u>
• <u>Sanzione pecuniaria (*)</u>	<u>€1.000,00</u>
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	<u>€ 1.600,00</u>
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b><u>€ 2.650,00</u></b>

(\*) Si precisa che, come sopra descritto, la sanzione sarà determinata, a seguito della presentazione della pratica all'ufficio tecnico, dal responsabile del procedimento, nella misura compresa tra 516,00 € ed 5.164,00 €, e che pertanto la sanzione sopra riportata è stata definita in via forfettaria, ed inserita a scopo meramente indicativo.

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

#### **Costi di regolarizzazione catastale**

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	<u>50,00 €</u>
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	<u>400,00 €</u>
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b><u>450,00 €</u></b>

Il tipo di intervento di regolarizzazione (S.C.I.A. in sanatoria), sopra descritto, tiene conto esclusivamente delle difformità che è stato possibile rilevare, dato che non è stato possibile ispezionare per intero l'immobile.



Prima della presentazione della pratica di sanatoria suddetta, si ritiene necessaria la completa ispezione del bene, per accertare l'eventuale sussistenza di ulteriori difformità e quindi la congruità del tipo di pratica da inoltrare all'ufficio (o agli uffici) di competenza.

Tale ispezione potrà avvenire solo dopo aver messo in sicurezza il bene stesso.

L'ispezione completa del bene è chiaramente necessaria anche per la regolarizzazione della planimetria catastale.

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità de bene**, non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità per il fabbricato in esame.

A tal proposito si fa presente che per il fabbricato, a seguito della necessaria messa in sicurezza e della regolarizzazione sopra descritta, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- k) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- l) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- m) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- n) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- o) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.





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

(risposta al quesito “VIII”)

L'unità immobiliare in esame risulta classificata con **Categoria A/4**-Abitazione di tipo popolare, per cui tale categoria rientra nell'obbligo di dotazione del Certificato di Prestazione Energetica.

Tenuto conto però delle condizioni in cui versa il fabbricato che, come già descritto al paragrafo 3.2 e 3.5, della presente relazione e come si può evincere dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 3), è da considerarsi **inagibile** e quindi assimilabile ad una unità collabente, e visto che per le superiori ragioni non è stato possibile ispezionarlo in modo completo, non si ritiene opportuna la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, che, allo stato attuale, non avrebbe valenza.

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

#### **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 in esame, ossia quello di una unità immobiliare indipendente unifamiliare, la superficie commerciale è computata nel modo seguente:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **116,92 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia la corte interna (la cui superficie complessiva misura circa 13,20 mq), ed il terrazzo (la cui superficie complessiva misura circa 27,61 mq) per un totale di  $(13,20 \text{ mq} + 27,61 \text{ mq}) = 40,81 \text{ mq}$ , è pari a:

$$[30\% (25,00 \text{ mq}) + 10\% (15,81 \text{ mq})] = 9,08 \text{ mq}$$

La **superficie commerciale** dell'immobile è pertanto pari a: **116,92 mq + 9,08 mq = 126,00 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:

7) il **procedimento sintetico comparativo**;

8) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**.

Ho fatto riferimento in entrambi i casi ai valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 1, Anno 2019, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima, ed ho anche tenuto conto dei valori desunti da annunci immobiliari e dei dati forniti nel corso delle interlocuzioni con due agenzie immobiliari operanti in ambito locale riguardo reali prezzi di compravendita e di locazione, relativamente ad immobili confrontabili a quello oggetto di stima.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, che ho ritenuto di utilizzare per il bene oggetto della presente relazione, sono stati definiti in funzione dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, delle considerazioni relative alle caratteristiche proprie del bene ed a quelle di contesto, ed in base alle interlocuzioni con le agenzie immobiliari.

I valori scelti per l'immobile sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **350,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **1,35 €/mq x mese**



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

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

$$\underline{126,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 44.100,00 \text{ €}}$$

5) 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 paria 1,35, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:**  $126,00 \text{ mq} \times 1,35 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.041,20 \text{ €}$

- **detrazioni per sfritto, ecc.:**  $30\%(2.041,20 \text{ €}) = 612,36 \text{ €}$

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):**  $(2.041,20 - 612,36) = 1.428,84 \text{ €}$

**$V_m = (1.428,84 \times 100)/3,5 = 40.824,00 \text{ €}$**  ed in cifra tonda **40.800,00 €**

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

$(44.100,00 \text{ €} + 40.800,00 \text{ €})/2 = 42.450,00 \text{ €}$  ed in cifra tonda **42.400,00 €**

Dal valore di mercato dell'immobile così determinato vanno effettuate le detrazioni rappresentate dalle spese necessarie ai fini della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Riepilogando, le spese di regolarizzazione del bene, sono le seguenti:

• <u>Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia</u>	<u>2.650,00 €</u>
• <u>Costi di regolarizzazione catastale</u>	<u>450,00 €</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>3.100,00 €</u></b>



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 € - 3.100,00 € = 39.300,00 € (valore stimato per l'immobile, al netto delle decurtazioni).**

## **6. 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 i lotti individuati sono i seguenti
  - **€ 101.100,00** per il **Lotto A** (appartamento al Piano Primo, Via G. Matteotti n.120, Floridaia);
  - **€ 94.400,00** per il **Lotto B** (appartamento al Piano Secondo, Via G. Matteotti n.120, Floridaia);
  - **€ 51.200,00** per il **Lotto C** (appartamento al Piano Terzo, Via G. Matteotti n.120, Floridaia);
  - **€ 39.300,00** per il **Lotto D** (fabbricato al Piano Terra, Via G. Matteotti n.126, Floridaia);
  
- gli aspetti relativi alla regolarità edilizia-urbanistica, catastale e dell'agibilità degli immobili sono descritti nei paragrafi 3.5 di ciascuna delle quattro sezioni della presente relazione.

Siracusa, 14/02/2020

L'esperto incaricato  
*Arch. Miriam Inturrisi*

