

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il G. E. Ill.mo Dott. Salvatore Leuzzi, nominava Il sottoscritto dott. Arch. Antonio Drabble iscritto regolarmente all'Albo degli Architetti della Provincia di Siracusa con N. 678 e studio in Via Del Faro Massoliveri n. 25 quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 351/2008 Reg. Es., promossa da Banca Popolare di Novara S.P.A. contro

Il sottoscritto, convocato per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 15/04/2009 alle ore 9:30, prestava il giuramento di rito, riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

IMMOBILE A - Negozio bottega - Via Vittorio Emanuele III, 46 Lentini

A. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Vittorio Emanuele III al numero 46 (All. 2.A - Foto 1 Satellite). L'ingresso all'immobile è situato sulla via Vittorio Emanuele III al numero 46. L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 4265, Sub 2, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 32 mq, Rendita Catastale € 419,78 (All. 4.A.1, All. 5.A).

A. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nel cuore della città di Lentini sulla Via Vittorio Emanuele III, arteria che taglia tutto il paese e conduce poi sino al centro storico. La zona è servita molto bene ed il contesto in cui è inserito l'immobile è di alta concentrazione commerciale. L'accesso è sul marciapiede della Via Vittorio Emanuele III (All. 2.A Foto 2) riparato da una pensilina con struttura in alluminio coperta con telo in PVC.

A. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della _____ che lo utilizza come locale per la ristorazione collegato all'attività del Bar _____ adiacente allo stesso.

A. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro
- Ipoteca I _____ iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 30/1/2007 ai NN. 2725/474 a favore di SERIT Sicilia S.P.A. contro
- Ipoteca legale per un importo di € 16.298,48 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 21/7/2005 ai NN. 18212/5703 a favore di Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi contro
- Ipoteca volontaria per un importo di € 140.000.000 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 29/2/2000 ai NN. 2799/374 rogata dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini il 28/2/2000 a favore di Banca Popolare di Novara S.C.R.L. contro

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- _____ " atto di vendita rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 28/2/2000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 29/2/2000 ai NN. 2798/2177 da _____ (All. 4.A.2);
- _____ atto di vendita rogato dal notaio Domenico Incontro in Francofonte in data 28/12/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 20/1/1982 ai NN. 1198/1039 da _____

A. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia N. 155 del 1982 ed approvata in data 25/06/1982 (All. 7.A) per l'ampliamento della porta d'ingresso, modifiche interne ed esterne, allegato alla presente Relazione Tecnica (All. 6.A).

Dall'esame della predetta documentazione l'immobile risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato in particolare in riferimento al bagno con antibagno che risulta distribuito diversamente e con l'apertura rivolta verso il retro della sala piuttosto che in direzione della porta d'ingresso come dalla tavola di progetto allegata. Inoltre l'immobile risulta collegato fisicamente all'immobile adiacente in cui è sito il Bar _____ attraverso una porta ricavata sul lato sinistro della planimetria allegata e non presente nella tavola di progetto approvata. A conclusione è altresì presente una piccola finestra passa vivande tra il locale laboratorio (oggetto di stima nella presente Relazione Tecnica) e la sala ristorante posizionata sulla parete di fronte alla porta d'ingresso all'immobile.

A. 6 - Descrizione analitica del bene

L'immobile al suo interno è costituito da una unica sala di 30 mq circa con altezza massima di 4,03 m (All. 2.A Foto 3, 5; All. 3.A) nella quale sono posizionati i tavoli utilizzati per l'attività di ristorazione esercitata dal Bar _____ al quale è collegato direttamente mediante un'apertura ricavata nella parete in muratura portante di separazione tra le due unità immobiliari (All. 2.A Foto 4). Nella sala è presente un grande arco in muratura che ne divide lo spazio visivamente in due parti approssimativamente di uguale dimensione. Le pareti risultano perfettamente intonacate ed imbiancate e non presentano fenomeni di degrado. È presente un controsoffitto in posizione centrale al di sotto dell'arco in muratura (All. 2.A Foto 5) sul quale sono posizionati alcuni dei corpi illuminanti e la macchina per la climatizzazione dell'ambiente. All'interno della sala è presente un piccolo servizio igienico (All. 2.A Foto 6) con relativo antibagno piastrellato sulle pareti fino ad una altezza di 2 metri. Il servizio igienico è in buone condizioni d'uso ed è dotato di areazione forzata in supporto della piccola apertura prospiciente il vicolo su Via Vittorio Emanuele III. La pavimentazione è di tipo gres porcellanato ed è in perfetto stato di conservazione. Gli infissi sono di tipo in alluminio e si trovano in perfette condizioni d'uso.

TABELLA - A		
Locale commerciale	Destinazione	Superficie Netta - mq
	Sala ristorante	30,1
	Antibagno	2,8
	Bagno	1,9
	Totale mq	34,8

A. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona B4 centrale estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Lentini per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

42,60 mq x 1100,00 €/mq = € 46.860,00 (Stima sintetica)

La superficie nominale di 42,60 mq è ricavata sommando la superficie lorda dei vani utili.

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$VM = RN/r$ in cui $RN = RL - Spese$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 20%, spese di

amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 34,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 7,10 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 4,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 1240,13 €/mq e quindi:

$42,60 \text{ mq} \times 1240,13 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.829,68$ (Stima analitica)

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente modifiche alla distribuzione interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione di tali opere si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 3.000,00 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica delle stesse.

Valore finale immobile A

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: € 50.000,00 corrispondente ad un valore unitario di 1173,71 €/mq.

A tale valore deve essere sottratto il costo per le sanzioni e le spese tecniche da sostenere onde regolarizzare l'immobile:

$\text{€ } 50.000,00 - \text{€ } 2.000,00$ (sanzioni e spese tecniche medie) = € 48.000,00

IMMOBILE B - Magazzino laboratorio - Via Vittorio Emanuele III, 40 Lentini

B. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Vittorio Emanuele III (All. 2.A - Foto 1 Satellite). L'ingresso all'immobile è situato sulla via Vittorio Emanuele III al numero 40, ed esattamente sul retro dei locali del Bar. L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 4265, Sub 9, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 32 mq, Rendita Catastale € 64,45 (All. 4.B.1, All. 5.B).

B. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nel cuore della città di Lentini sulla Via Vittorio Emanuele III, arteria che taglia tutto il paese e conduce poi sino al centro storico. La zona è servita molto bene ed il contesto in cui è inserito l'immobile è di alta concentrazione commerciale. L'accesso è sul marciapiede della Via Vittorio Emanuele III (All. 2.A Foto 2) riparato da una pensilina con struttura in alluminio coperta con telo in PVC.

B. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della _____ che lo utilizza come locale per la preparazione dei prodotti di pasticceria e rosticceria in vendita nel Bar _____ adiacente allo stesso.

B. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € **123.008,00** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro _____
- Ipoteca legale per un importo di € **58.884,64** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 30/1/2007 ai NN. 2725/474 a favore di SERIT Sicilia S.P.A. contro _____
- Ipoteca legale per un importo di € **16.298,48** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 21/7/2005 ai NN. 18212/5703 a favore di Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi contro _____
- Ipoteca volontaria per un importo di € **45.000,00** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 1/7/2004 ai NN. 14751/3655 rogata dal notaio Messina Concetta in Siracusa il 28/6/2004 a favore di Banca di Roma S.P.A. contro _____

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

atto di vendita rogato dal notaio
conservatoria di Siracusa in data 26/6/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio
di Siracusa in data 1/7/2004 ai NN. 14750/9692 da

(All. 4.B.2);

atto di vendita rogato dal notaio Francesco di
Mari in Lentini in data 9/4/1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Siracusa in data 14/4/1984 ai NN. 6162/5086 da

B. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto riceveva risposta ufficiale scritta (All. 8.B) nella quale si afferma che negli Archivi dell'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata non sono presenti pratiche e/o Concessioni Edilizie riferite all'immobile in questione. Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile si è proceduto quindi confrontando il rilievo effettuato con la planimetria catastale estratta ed allegata alla presente Relazione Tecnica (All. 4.B.2) dal quale è risultato che l'immobile è allo stato di fatto **non è conforme** alla planimetria catastale allegata.

B. 6 - Descrizione analitica del bene

Al Laboratorio vi si accede per mezzo di un'entrata realizzata sulla parete in muratura ad Ovest che collega l'immobile a quello adiacente di proprietà di altra ditta. L'immobile al suo interno è costituito da una grande sala di 26,3 mq con altezza di 3,80 m, utilizzata come laboratorio di preparazione di prodotti di pasticceria e rosticceria (All. 2.B Foto 4), alla quale si accede attraverso la porta d'ingresso situata sul lato sinistro della planimetria (All. 2.B Foto 3; All. 3.B). Il vecchio ingresso situato sul vicolo a Via Vittorio Emanuele III è al momento chiuso dai macchinari installati per l'utilizzo del laboratorio ma tutt'ora passibile di ripristino.

Dalla sala principale si accede in maniera diretta ad un piccolo vano ripostiglio di 4,3 mq ed un servizio igienico con antibagno di 2,6 mq complessivi. Le pareti del laboratorio sono piastrellate in ceramica fino ad un'altezza di 2,2 m circa.

Il servizio igienico è in buone condizioni d'uso e comprende un piccolo antibagno con lavabo ed un water. Le pareti sono piastrellate in ceramica fino ad una altezza di 2 m circa. La pavimentazione è di tipo gres porcellanato ed è in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono di tipo in legno e si trovano in sufficienti condizioni d'uso e sono probabilmente originari dell'epoca in cui fu edificato l'immobile.

TABELLA - B		
Locale laboratorio	Destinazione	Superficie Netta - mq
	Laboratorio	26,3
	Ripostiglio	4,3
	Bagno	2,6
	Totale mq	33,2

B. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona B4 centrale estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Lentini per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$45,30 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.120,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

La superficie nominale di 45,30 mq è ricavata sommando la superficie lorda dei vani utili.

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$$VM=RN/r \text{ in cui } RN=RL-\text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 15%, spese di amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 29,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 4,0%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 423,00 €/mq e quindi:

$$45,30 \text{ mq} \times 423,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.161,90 \text{ (Stima analitica)}$$

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: **€ 19.000,00** corrispondente ad un valore unitario di **419,43 €/mq**.

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in difformità rispetto alla planimetria catastale di riferimento e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente l'apertura del nuovo ingresso al laboratorio.

Per la regolarizzazione di tali opere si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 2.000,00 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica delle stesse così per il ripristino del vecchio ingresso e la chiusura di quello realizzato abusivamente.

Valore finale immobile B

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: **€ 19.000,00** corrispondente ad un valore unitario di **419,43 €/mq**.

A tale valore deve essere sottratto il costo per le sanzioni e le spese tecniche da sostenere onde regolarizzare l'immobile:

€ 19.000,00 - € 1.500,00 (sanzioni e spese tecniche medie) = € 17.500

IMMOBILE C.1 - Appartamento 2° piano - Via Carnevale, 5 Lentini

C.1. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano secondo (All. 2.C.1 - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 369,27 (All. 4.C.1.1, All. 5.C.1).

C. 1. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nella zona al margine Nord-Ovest del Comune di Lentini sulla Via Carnevale 5. La zona non ha particolari pregi dal punto di vista urbanistico nè da quello dei servizi essendo posizionata al confine del Territorio Comunale. Il contesto è piuttosto popolare nel quale sono molte le costruzioni che come questa sono state oggetto di abusivismo.

C.1. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso del sig _____ che vi risiede con la famiglia.

C.1. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro _____

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 30.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26688/8354 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 20.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26689/8355 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro
- Ipoteca volontaria per un importo di € 260.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 9/7/2004 ai NN. 15485/3880 rogata dal notaio Riccardo Dagnino in Lentini il 8/7/2004 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. contro

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- in regime di comunione legale dei beni atto di vendita rogato dal notaio Riccardo Dagnino in Lentini in data 8/7/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 9/7/2004 ai NN. 15484/10151 da _____ (All. _____)
- edificato con C.E. N. 27167 rilasciata dal Comune di Lentini in data 23/4/1996 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/5/1996 ai NN. 7609/6206 su terreno acquistato da _____ rogato dal notaio Saraceno Salvatore in Lentini in data 16/9/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24/9/1980 ai NN. 14786/12850.

C.1.5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica Edile N. 56/91 emessa dal Sindaco del Comune di Lentini in data 5/2/1996 REP. N. 27167 (All. 7.C) Rilasciata alla ditta _____ in cui viene sanato l'intero edificio comprendente l'immobile in oggetto. Non è presente Certificato di Abitabilità.

Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato in sanatoria. In particolare è stata variata la distribuzione interna degli ambienti spostando le tramezzature interne onde ricavare maggior spazio nella zona soggiorno, diminuire la superficie del doppio servizio/lavanderia adiacente alla cucina e ricavando uno spogliatoio all'interno della camera da letto matrimoniale (All. 2.C.1 Foto 3, 4, 5, 10).

C.1. 6 - Descrizione analitica del bene

L'edificio in cui è sito l'appartamento è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato costituito da 3 livelli fuori terra più il terrazzo a lastrico solare. All'immobile si accede attraverso il vano scala condominiale che porta dal portone d'ingresso su Via Carnevale agli appartamenti ai piani superiori. Situato al 2° piano dello stabile vi si accede attraverso una porta blindata di nuova installazione. E' costituito da un ampio ingresso soggiorno dal quale si ha accesso alla cucina/pranzo in cui è presente un piccolo doppio servizio con lavanderia. Dalla cucina/soggiorno si ha accesso al balcone prospiciente la Via Carnevale ed esposto a Nord Est. Dall'ingresso/soggiorno, attraverso un disimpegno si accede alla zona notte dell'appartamento nella quale sono presenti tre camere da letto di cui una matrimoniale, posizionata nella zona Sud Ovest dell'appartamento ed affaccio sul cavedio interno dell'edificio, due singole di cui una in posizione centrale dell'appartamento con affaccio anch'essa sul cavedio interno ed un'altra in posizione Nord Ovest priva di infisso esterno e quindi di aerazione (All. 2.c.1 Foto 12), un bagno con finestra sul cavedio ed un piccolo ripostiglio. Nella camera da letto matrimoniale dell'appartamento è stato ricavato uno spogliatoio esclusivo. Gli ambienti del soggiorno e della cucina sono interamente controsoffittati ed illuminati per mezzo di faretti incassati e luci a neon inserite all'interno di una gola perimetrale ricavata sul controsoffitto del soggiorno. L'immobile si presenta in ottime condizioni d'uso essendo stato ristrutturato integralmente di recente. Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti risultano imbiancate con colori gradevoli e finiture variegata a ducotone e stucchi veneziani. Il bagno padronale si presenta di gradevole impatto estetico, piastrellato fino ad un'altezza di 2 m con ceramica in gres porcellanato di buona qualità. È presente la vasca da bagno anch'essa di buona qualità come pure i sanitari. Le camere da letto, la cucina/pranzo e l'ingresso/soggiorno sono fornite di climatizzazione a pompa di calore che permettono il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo. Gli infissi esterni sono di tipo in monoblocco in ferro con serranda esterna in plastica e sono con tutta probabilità originari della costruzione dello stabile. Gli infissi interni di nuova installazione sono di tipo in legno di media qualità.

TABELLA – C.1		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
App.to Via Carnevale 5	Ingresso/soggiorno	27,5
	Pranzo/cucina	18,4
	W.C. 1 (doppio servizio)	5,0
	Letto 1 (camera singola)	10,7
	Disimpegno	5,7
	Ripostiglio	3,0
	W.C. 2 (bagno padronale)	7,8
	Letto 2 (camera singola)	14,4
	Letto 3 (camera matrimoniale)	18,9
	Spogliatoio	7,0
		Totale mq
Pertinenze	Balcone	18,4
		Totale mq

C.1.7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato attraverso indagini di mercato effettuate nella zona per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$139,4 \text{ mq} \times 1100 \text{ €/mq} = \text{€ } 153.340,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

La superficie nominale di 139,4 mq è ricavata sommando la superficie lorda dei vani utili più le pertinenze calcolate al 25%.

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$$VM = RN/r \text{ in cui } RN = RL - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 6%, spese per imposte in ragione del 16%, spese di amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 32,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 1041,43 €/mq e quindi:

$$139,40 \text{ mq} \times 1041,43 \text{ €/mq} = \text{€ } 145.175,14 \text{ (Stima analitica)}$$

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente modifiche alla distribuzione interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione di tali opere abusive attraverso gli Strumenti Urbanistici Vigenti (Art. 13 L. 47/85) si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 4.000 ad un massimo di € 6.000 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per l'espletamento delle pratiche necessarie.

Valore finale immobile C.1

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: **€ 149.500,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **1.072,45 €/mq.**

A tale valore deve essere sottratto il costo per le sanzioni e le spese tecniche da sostenere onde regolarizzarlo urbanisticamente:

€ 149.500,00 - € 5.000,00 (sanzioni e spese tecniche medie) = € 144.500,00

- Quote _____ - **€ 72.250,00**

- Quota _____ - **€ 72.250,00**

IMMOBILE C.2 - Lastrico Solare piano Terrazzo - Via Carnevale, 5 Lentini

C.2. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano terrazzo (All. 2.C.2 - Foto 1). L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 6, Categoria Lastrico solare (All. 4.C.2.1, All. 5.C.2).

C.2. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nella zona al margine Nord-Ovest del Comune di Lentini sulla Via Carnevale 5. La zona non ha particolari pregi dal punto di vista urbanistico nè da quello dei servizi essendo posizionata al confine del Territorio Comunale. Il contesto è piuttosto popolare nel quale sono molte le costruzioni che come questa sono state oggetto di abusivismo.

C.2. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso del sig. _____

C.2. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 30.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26688/8354 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 20.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26689/8355 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro
- Ipoteca volontaria per un importo di € 260.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 9/7/2004 ai NN. 15485/3880 rogata dal notaio Riccardo Dagnino in Lentini il 8/7/2004 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. contro

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- in regime di comunione legale dei beni atto di vendita rogato dal notaio Riccardo Dagnino in Lentini in data 8/7/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 9/7/2004 ai NN. 15484/10151 da (All. 4.0.2.2),
- edificato con C.E. N. 27167 rilasciata dal Comune di Lentini in data 23/4/1996 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/5/1996 ai NN. 7609/6206 su terreno acquistato da rogato dal notaio Saraceno Salvatore in Lentini in data 16/9/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24/9/1980 ai NN. 14786/12850.

C.2. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica Edile N. 56/91 emessa dal Sindaco del Comune di Lentini in data 5/2/1996 REP. N. 27167 (All. 7.C) Rilasciata alla ditta _____ in cui viene sanato l'intero edificio comprendente l'immobile in oggetto.

Dall'esame della documentazione acquisita il lastrico solare risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato in sanatoria. In particolare è stato chiuso abusivamente la parte del torrino scala che fa da copertura al vano scala di accesso al terrazzo (All. 2.C.2 Foto 2, 3, 4, 6).

C.2. 6 - Descrizione analitica del bene

Al lastrico solare si accede attraverso il vano scala condominiale che porta dal portone d'ingresso su Via Carnevale agli appartamenti ai piani superiori fin su nel terrazzo. E' costituito dal torrino scala di accesso ampliato di recente attraverso la creazione di nuove pareti perimetrali con mattoni forati di spessore 10 cm e copertura a falda unica con struttura principale in legno e strato di copertura in materiale "eternit" (All. 2.C.2 Foto 3, 4). La pavimentazione del terrazzo è di tipo a marmettoni in cemento e si presenta in buono stato di conservazione. Sul lato a Sud-Est sbocca il cavedio interno della palazzina coperto per mezzo di pannelli in policarbonato trasparente (All. 2.C.2 Foto 5) .Sul terrazzo vi è la presenza delle antenne degli appartamenti sottostanti e di due serbatoi d'acqua in materiale plastico PVC.

C.2. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato attraverso indagini di mercato effettuate nella zona per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

159,0 mq x 275 €/mq (25% superficie coperta) = € 43.725,00 (Stima sintetica)

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$VM = RN/r$ in cui $RN = RL - Spese$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 15%, spese di amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 29,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 1,1 €/mq (25% superficie coperta) e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 290,06 €/mq e quindi:

159,0 mq x 290,06 €/mq = € 46.119,10 (Stima analitica)

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano la realizzazione dell'ampliamento del torrino scala e dell'apposizione di copertura in eternit. Nel caso in questione e vista la presenza di materiale tossico quale l'eternit utilizzata come manto di copertura si consiglia la demolizione dell'opera ed il ripristino della sua originaria configurazione.

Per quanto detto sopra si stimano costi di smaltimento del materiale tossico per un ammontare di circa € 2.000,00 - € 3.000,00. Per la demolizione e la ricostruzione del torrino scala come da C.E. in Sanatoria si stimano costi oscillanti tra un minimo di € 10.000,00 ed un massimo di € 12.000,00

Valore finale immobile C.2

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: **€ 45.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **283,02 €/mq.**

A tale valore deve essere sottratto il costo per le sanzioni e le spese per il ripristino della configurazione originaria dell'immobile:

€ 45.000,00 - € 11.000,00 (spese medie) = € 34.000,00

- Quota **€ 17.000,00**

- Quota **€ 17.000,00**

IMMOBILE C.3 - Garage piano Terra - Via Carnevale, 5 Lentini

C.3. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile di tipo civile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Carnevale al numero 5 piano terra (All. 2.C.3 - Foto 1). L'immobile è censito in NCT al Foglio 67, Particella 1041, Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 92 mq, Rendita 128,29 (All. 4.C.3.1, All. 5.C.3).

C.3. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nella zona al margine Nord-Ovest del Comune di Lentini sulla Via Carnevale 5. La zona non ha particolari pregi dal punto di vista urbanistico nè da quello dei servizi essendo posizionata al confine del Territorio Comunale. Il contesto è piuttosto popolare nel quale sono molte le costruzioni che come questa sono state oggetto di abusivismo.

C.3. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso del sig. _____

C.3. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 30.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26688/8354 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 20.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26689/8355 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro _____
- Ipoteca volontaria per un importo di € 260.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 9/7/2004 ai NN. 15485/3880 rogata dal notaio Riccardo Dagnino in Lentini il 8/7/2004 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. contro _____

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- _____ in regime di comunione legale dei beni atto di vendita rogato dal notaio Riccardo Dagnino in Lentini in data 8/7/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 9/7/2004 ai NN. 15484/10151 da _____ (All. _____)
- _____ edificato con C.E. N. 27167 rilasciata dal Comune di Lentini in data 25/4/1996 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/5/1996 ai NN. 7609/6206 su terreno acquistato da _____ nata a Lentini il 3/11/1934 rogato dal notaio Saraceno Salvatore in Lentini in data 16/9/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24/9/1980 ai NN. 14786/12850.

C.3. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica Edile N. 56/91 emessa dal Sindaco del Comune di Lentini in data 5/2/1996 REP. N. 27167 (All. 7.C) Rilasciata alla ditta _____ in cui viene sanato l'intero edificio comprendente l'immobile in oggetto. Dall'esame della documentazione acquisita il garage allo stato attuale conforme al progetto approvato in sanatoria.

C.3. 6 - Descrizione analitica del bene

Al garage posto al piano terra dell'edificio si accede direttamente dalla Via Carnevale attraverso la grande saracinesca che ne chiude l'accesso (All. 2.C.3 Foto 3,). Le pareti sono state lasciate con lo strato di rinzaffo che precede l'applicazione dell'intonaco e la pavimentazione è in calcestruzzo. La saracinesca di chiusura è di tipo in lamiera con comando elettrico ed è in buone condizioni d'uso. Al momento è utilizzato come deposito e rimessa per automobili.

C.3. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato attraverso indagini di mercato effettuate nella zona per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

92,0 mq x 300 €/mq = € 27.600,00 (Stima sintetica)

La superficie nominale di 92 mq è ricavata dalla superficie lorda del vano utile.

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$$VM = RN/r \text{ in cui } RN = RL - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 15%, spese di amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 29,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 1,20 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 290,06 €/mq e quindi:

$$92,0 \text{ mq} \times 290,06 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.685,26 \text{ (Stima analitica)}$$

Valore finale immobile C.3

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: **€ 27.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **293,48 €/mq**.

- Quota Caltabiano Santo - **€ 13.500,00**

- Quota Pepe Cesarina - **€ 13.500,00**

IMMOBILE D - Appartamento 1° piano - Via Licata, 53 Lentini

D. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Licata al numero 53 piano primo (All. 2.D - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 68, Particella 894, Sub 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 238,60 (All. 4.D.1, All. 5.D).

D. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile di tipo economico è situato nella zona semi centrale corrispondente all'ex Via dello stadio non lontano dallo stadio comunale. La zona non ha particolari pregi dal punto di vista urbanistico ma è servita sufficientemente bene dal punto di vista commerciale e viario. Il contesto è piuttosto popolare senza edifici o strutture di pregio storico o architettonico.

D. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso del sig. _____ che vi abitano regolarmente.

D. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro _____
- Ipoteca legale per un importo di € 2.378,92 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 24/9/2008 ai NN. 22247/4740 a favore di Montepaschi SERIT Sicilia S.P.A. Agente della Riscossione contro _____
- Ipoteca volontaria per un importo di € 200.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 8/3/2001 ai NN. 3808/429 rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 6/3/2001 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro _____

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- [redacted] in regime di comunione legale dei beni
atto di vendita rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 6/3/2001,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 8/3/2001 ai NN. 3807/3115
da [redacted]
(All. 4.D.2);
- [redacted] edificato su terreno acquistato da [redacted]
[redacted] atto rogato dal notaio Francesco Di Mari in Lentini in data
10/1/1967, registrato al N. 128 di Lentini trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Siracusa il 28/1/1967 ai NN. 2675/2413.

D. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia in Variante al progetto Approvato N. 213 in data 17/5/1966 dal Comune di Lentini (All. 7.D) rilasciata alla ditta [redacted] dal Sindaco del Comune di Lentini Pratica Edile N. 99 in data 24/7/1967. Non è presente Certificato di Abitabilità.

Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato. In particolare è stata variata la distribuzione interna degli ambienti spostando le tramezzature interne al fine di realizzare un piccolo ripostiglio tra il bagno e la camera da letto posta nell'angolo Nord Ovest dell'appartamento. E' stata altresì realizzata un'ulteriore apertura sul prospetto prospiciente il cortile privato onde aerare ed illuminare il suddetto ripostiglio. L'apertura del bagno e della cucina soggiorno sono state di conseguenza traslate lungo il prospetto sopra citato onde favorire la realizzazione della finestra del ripostiglio (All. 2.D Foto 9, 10).

D. 6 - Descrizione analitica del bene

L'appartamento è ricavato al piano primo di un edificio, di 4 piani fuori terra più il terrazzo a lastrico solare, situato al limite Nord dell'isolato prospiciente la Via Licata (All. 2.D Foto 1, 2) e Piazza del Popolo. All'immobile si accede attraverso il vano scala condominiale che porta dal portone d'ingresso su Via Licata agli appartamenti ai piani superiori.

E' costituito da un ingresso dal quale si ha accesso alla zona cucina/pranzo (All. 2.D Foto 3, 4) esposta ad Ovest. Dalla cucina/pranzo si ha accesso al balcone prospiciente la il cortile privato sul prospetto posteriore alla Via Licata (All. 2.D Foto 9). Dall'ingresso si ha accesso altresì al soggiorno posto di fronte alla cucina/pranzo dal quale si accede poi al balcone prospiciente la Via Licata. Attraverso un piccolo disimpegno (All. 2.D Foto 6) si accede alla zona

notte dell'appartamento nella quale sono presenti due camere da letto di cui una matrimoniale esposta ad Est ed una singola esposta ad Ovest, un bagno ed un ripostiglio.

L'immobile si presenta in ottime condizioni d'uso essendo stato ristrutturato integralmente di recente. Il pavimento è in gres porcellanato negli ambienti della cucina pranzo, del disimpegno e del bagno mentre per il resto della casa è presente il segato di marmo tipico siciliano sicuramente risalente all'epoca dell'edificazione dell'immobile.

Le pareti sono in ottimo stato di conservazione e presentano colori variegati tra gli ambienti con l'applicazione di carta da parati nel soggiorno fino ad un'altezza di 1,4 m circa (All. 2.D Foto 5). Il bagno si presenta in buone condizioni d'uso, è piastrellato integralmente fino ad un'altezza di 2 m circa ed è dotato di doccia e lavatrice.

La climatizzazione ed il riscaldamento sono affidati a pompe di calore installate negli ambienti della cucina/pranzo, del soggiorno e delle due camere da letto. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è affidato ad uno scaldacqua elettrico. Gli infissi interni sono di bassa qualità in legno e quelli esterni sono di tipo in monoblocco in ferro con serranda esterna in plastica.

TABELLA - D		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
App.to Via Licata 53	Ingresso	3,3
	Pranzo/cucina	17,4
	Soggiorno	15,6
	Disimpegno	4,2
	W.C.	4,5
	Ripostiglio	7,3
	Letto 1 (camera singola)	17,9
	Letto 2 (camera matrimoniale)	23,
	Totale mq	93,2
Pertinenze	Balcone su Via Licata	6,4
	Balcone su Cortile Privato	8,0
	Totale mq	14,4

D. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di stima analitico, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Applicando entrambi i metodi descritti si potrà determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, giungendo alla identificazione del valore quanto più oggettivo possibile.

Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona B4 centrale estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Lentini per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

119,6 mq x 590 €/mq = € 70.564,00 (Stima sintetica)

La superficie nominale di 119,6 mq è ricavata sommando la superficie lorda dei vani utili più le pertinenze calcolate al 25%.

Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso di locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione, in cui il reddito netto è desunto dal reddito lordo al netto delle spese di manutenzione:

$VM = RN/r$ in cui $RN = RL - Spese$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 5,0%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 5%, spese per imposte in ragione del 15%, spese di

amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 31,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,60 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 4,0%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 534,30 €/mq e quindi:

$119,6 \text{ mq} \times 534,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 63.902,28$ (Stima analitica)

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Le opere realizzate in assenza di C.E. e quindi abusive ai fini urbanistici riguardano esclusivamente modifiche alla distribuzione interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione di tali opere abusive attraverso gli Strumenti Urbanistici Vigenti (Art. 13 L. 47/85) si stimano costi da sostenere compresi tra un minimo di € 3.000 ad un massimo di € 4.000 tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche per l'espletamento delle pratiche necessarie.

Valore finale immobile D

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è: € 67.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 560,20 €/mq.

A tale valore deve essere sottratto il costo per le sanzioni e le spese tecniche da sostenere onde regolarizzarlo urbanisticamente:

$\text{€ } 67.000,00 - \text{€ } 3.500,00$ (sanzioni e spese tecniche medie) = € 63.500,00

- Quota I - € 31.750,00

- Quota II € 31.750,00

IMMOBILE E - Appartamento 2° piano - Via Toledo, 2 Lentini

E. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Toledo al numero 2 piano secondo (All. 2.E - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 68, Particella 511, Sub 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 298,25 (All. 4.E.1, All. 5.E).

E. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nella zona semi centrale del Comune di Lentini in corrispondenza di Piazza del Popolo e Via Licata all'interno dell'edificio popolare "Case Lavoratori" realizzato intorno alla metà degli anni '50. La zona non ha particolari pregi dal punto di vista urbanistico ma è servita sufficientemente bene dal punto di vista commerciale e viario. Il contesto è piuttosto popolare senza edifici o strutture di pregio storico o architettonico.

E. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso del sig. _____ che vi abita regolarmente.

E. 4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto gravano i seguenti vincoli e formalità:

I) Vincoli a carico dell'acquirente

- Nessun vincolo riscontrato

II) Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca legale per un importo di € 16.227,74 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 8/10/2008 ai NN. 23504/5094 a favore di SERIT Sicilia S.P.A. Agente della riscossione per la Provincia di Siracusa contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 123.008,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 4/9/2006 ai NN. 23453/7474 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 30.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26688/8354 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro _____
- Ipoteca giudiziale per un importo di € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Unipol Banca S.P.A. contro _____
- Ipoteca legale per un importo di € 8.426,76 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 24/11/2005 ai NN. 29717/9718 a favore di Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi contro _____

- Ipoteca volontaria per un importo di € 100.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 9/8/2002 ai NN. 14031/1899 rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 8/8/2002 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- con atto di vendita rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 12/7/2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 13/7/2001 ai NN. 11682/9413 da

(All. 4.E.2);

- per quota pari a $\frac{3}{4}$ indivisa da successione di Registrata al N. 143 vol. 160 il 14/5/1980 a Lentini trascritta alla Conservatorio dei Registri Immobiliari di Siracusa il 10/11/1980 ai NN. 17118/1491; per usufrutto uxorio per proprietà gravata da usufrutto uxorio per quota pari a $\frac{1}{4}$ indivisa da successione di registrata al N. 168 vol. 160 il 6/6/1980 a Lentini e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 21/7/1980 ai NN. 11307/9836.

E. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia N. 1265 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lentini in data 30/6/1953 per la costruzione dell'edificio INA-CASA "Case Lavoratori" (All. 7.E.1), successiva C.E. per la realizzazione della recinzione del lotto comprendente le palazzine del complesso popolare INA-CASA rilasciata dal Sindaco del Comune di Lentini in data 17/5/1975 alle ditte (All. 7.E.2).

E' altresì presente Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Lentini in data 27/12/1957 (All. 7.E.3).

Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato. In particolare è stata variata la distribuzione interna degli ambienti eliminando i due cavedi presenti nelle tavole di progetto in corrispondenza della prima camera sulla destra dell'ingresso all'immobile (All. 7.E.1). Contestualmente ai due cavedi è stata rimossa la parete divisoria tra le due camere realizzando un unico ambiente oggi adibito a cucina/pranzo nel quale è stata successivamente ricavata una piccola lavanderia con doppio

servizio (All. 3.E; All. 2.E Foto 9). La lavanderia è stata dotata di finestra prospiciente il balcone sul cortile privato della palazzina in ragione dell'originaria porta finestra di accesso al balcone stesso (All. 2.E Foto 10). L'ingresso al soggiorno è stato allargato rimuovendo le due tramezzature incatenate alla parete longitudinale portante della palazzina (All. 2.E Foto 3).

E. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede attraverso il vano scala condominiale che porta dal portone d'ingresso sul cortile privato della palazzina agli appartamenti ai piani superiori. Situato al 2° piano della palazzina popolare, edificata con tipologia costruttiva in muratura portante, è costituito da un piccolo ingresso dal quale si ha accesso agli ambienti della zona giorno: sulla destra la cucina/pranzo, esposta ad Est è dotata di piccola lavanderia/doppio servizio e balcone con veranda in alluminio; sulla sinistra il soggiorno esposto ad Ovest e dotato di piccolo balcone prospiciente la Via Licata; frontalmente il piccolo disimpegno che conduce poi alla zona notte dell'appartamento. Lungo il disimpegno si incontra subito sulla destra il bagno, dotato di vasca da bagno, seguito dalla camera da una camera da letto singola ambedue esposti ad Est. In posizione frontale è presente un piccolo ripostiglio mentre sulla sinistra con esposizione ad Ovest è presente la camera da letto matrimoniale (All. 2.E). L'immobile si presenta in ottime condizioni d'uso essendo stato ristrutturato di recente. Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti risultano imbiancate con colori gradevoli e finiture variegate. Le pareti del bagno sono rivestite piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2 m circa. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. E' presente scaldabagno elettrico installato nella piccola lavanderia che garantisce il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il soggiorno è dotato di climatizzazione estiva/invernale affidata ad una pompa di calore installata sulla parete esposta ad Est. Gli infissi interni sono di recente installazione e di tipo in legno di media qualità. Gli infissi esterni sono di recente installazione di tipo in alluminio accoppiati al monoblocco in ferro zincato contenente la serranda esterna.