

Ipotesi 2: Ripristino frazionamento originario dei terreni

Ripristinando lo stato di fatto dell'immobile così come da C.E. in Sanatoria N.2 del 18/2/2003, le opere realizzate abusivamente non sarebbero più sanabili ad eccezione delle opere interne realizzate al piano primo e che di fatto non comportano aumento di volume e/o di superficie residenziale. Ciò scaturisce dalla considerazione che la C.E. in Sanatoria è stata rilasciata per una cubatura complessiva realizzata di 1200 mc già di fatto eccedente la cubatura massima ammissibile per la zona in oggetto considerando la superficie originaria del lotto contenuto all'interno della Particella 118, Foglio 17.

Il cambio di Destinazione d'Uso per il piano terra trasformerebbe infatti la superficie attualmente destinata a garage, e quindi non residenziale, in residenziale comportando il ricalcolo delle superfici da destinare alla opere di Urbanizzazione Primaria che andrebbero in questo caso ricavate negli spazi del lotto esterni al fabbricato. Alla luce però della superficie esterna unitaria del lotto e considerando l'esproprio da parte del Comune per la nuova viabilità di Piano non sarebbe in questa ipotesi possibile effettuare tale operazione rendendo indispensabile la demolizione di tutte le opere realizzate a piano terra ed il ripristino dei garage così come da C.E. in sanatoria.

La loggia realizzata al piano terra non può altresì essere regolarizzata in quanto eccedente la cubatura ammissibile e costruita comunque in difformità rispetto alle distanze minime dai confini dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e fissate in 5 m. Stesso discorso vale per le opere al piano terrazzo che costituiscono di fatto un aumento di cubatura che non può essere ammesso per l'eccedenza di cubatura già sanata.

Per quanto riguarda le opere realizzate al piano primo può essere applicato l'Art.13 della L. 47/85 con il quale si possono regolarizzare le opere realizzate in quanto non costituenti aumenti di cubatura o cambi di destinazione d'uso delle superfici già sanate.

G.3. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede attraverso l'ingresso posto lungo il prospetto esposto ad Est. Da un ampio ingresso cucina di 20 mq circa si ha accesso ad un piccolo doppio servizio con lavanderia, ed al grande salone di 38,8 mq sopra il quale è installato il soppalco con struttura in ferro di mq 24,7. Il soppalco, come precedentemente evidenziato è stato realizzato in contrasto con le vigenti norme urbanistiche in quanto l'altezza utile del piano terra non raggiunge i 5 m necessari per permetterne la realizzazione. Dal salone si ha accesso ad un piccolo ripostiglio sul lato a Nord ed in posizione frontale al disimpegno che conduce poi alla zona notte. Dal primo disimpegno si accede ad un altro piccolo disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto singola posta sul lato sinistro, ad un bagno posto in posizione frontale ed alla camera da letto matrimoniale situata sulla destra ed esposta ad Ovest (All. 2.G.3). L'immobile si

presenta in ottime condizioni d'uso essendo stato da poco trasformato da garage in abitazione di residenza. Il pavimento è di tipo gres porcellanato nella zona d'ingresso e soggiorno mentre la zona notte è pavimentata con parquet in legno. Le pareti presentano diverse tipologie di colorazione e finiture ed in particolare a stucco veneziano nella zona di ingresso e del salone e colorazioni con effetto spugnato nelle camere della zona notte e dei disimpegni. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2 m circa. Le pareti della cucina/pranzo sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,3 m circa. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con pompe di calore installate all'interno delle singole stanze. Le porte interne sono di tipo in legno di media qualità. Gli infissi esterni sono di tipo in alluminio con vetro camera e persiana esterna per l'oscuramento negli ambienti della zona notte e nel portoncino d'ingresso, nella zona dell'ingresso cucina è presente un infisso esterno di tipo in monoblocco in ferro con vetro singolo e serranda avvolgibile in plastica (All. 2.G.3 foto 4).

TABELLA – G.3		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
App.to Piano Terra C.da Falconello	Ingresso/Cucina	19,9
	WC 1	4,7
	Salone	38,8
	Ripostiglio	1,5
	Disimpegno 1	6,3
	Disimpegno 2	4,0
	Letto 1 (camera singola)	16,3
	Letto 2 (camera matrimoniale)	19,9
	WC 2	5,3
		Totale mq
Pertinenze	Loggia perimetrale	54
		Totale mq

G.3. 7 - Stima immobile - Ipotesi 1

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:

161,0 mq x 1100 €/mq = € 177.100,00 (Stima sintetica)

La superficie nominale di 161,0 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 4,5%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali in ragione del 7%, spese per imposte in ragione del 18%, spese di

amministrazione in ragione del 3%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 36% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 5,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 1097,14 €/mq e quindi:

161,0 mq x 1097,14 €/mq = € 176.640,00 (Stima analitica)

Stima sanzioni e spese tecniche per gli abusi rilevati

Per la regolarizzazione di tali opere abusive attraverso gli Strumenti Urbanistici Vigenti (Art. 13 L. 47/85) si stimano costi di sanatoria calcolati raddoppiando i normali costi di edificazione e di seguito riportati:

- (€ 4,56/mc x 2) per l'incremento di cubatura riguardante la superficie della loggia eccedente i 2 m di profondità: (€ 9,12 x 36,25 mc) = € 330,60
- (€ 220,64 x 2) per la superficie residenziale realizzata trasformando i garage in abitazione: € 441,28 x 127,6 mq = € 56.307,33
- Costi stimati per smontaggio soppalco: € 5.000,00
- Costi per spese tecniche oscillanti tra € 3.000,00 e € 4.000,00

Valore finale immobile G.3 - Ipotesi 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: **€ 177.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **1.099,38 €/mq**.

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

- € 177.000,00 - € 330,60 - € 56.307,33 - € 5.000,00 - € 3.500,00 =
€ 111.862,07 (Valore di mercato immobile regolarizzato)

G.3. 8 - Stima immobile - Ipotesi 2

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:

$161,0 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.450,00$ (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 5%, 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 31,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 1,8 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 422,74 €/mq e quindi:

$161,0 \text{ mq} \times 422,74 \text{ €/mq} = \text{€ } 68.061,60$ (Stima analitica)

Stima costi di rimessa in pristino degli abusi rilevati

Per la rimessa in pristino dello stato originario dell'immobile così come da C.E. in Sanatoria si stimano costi di demolizione per il corpo abusivo in esubero, rimessa in pristino torrino scala originario e costi per spese tecniche come di seguito riportate:

- € 100,00/mq x 161,0 mq = € 16.100,00 (demolizione sottotetto)
- Rimessa in pristino garage: edificazione parete divisoria, pavimentazione ed opere edili a completamento: stima a corpo = € 10.000,00
- Costi spese tecniche variabili tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 4.000,00

Valore finale immobile G.3 - Ipotesi 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: **70.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di **434,78 €/mq.**

A tale valore vanno sottratti i costi per la rimessa in pristino delle opere abusive rilevate e le spese tecniche da sostenere:

$$- \quad \text{€ } 70.000,00 - \text{€ } 16.100,00 - \text{€ } 10.000,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{40.400,00}}$$

IMMOBILE G.4 - Terreno edificabile - C.da Falconello Carlentini

G.4. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Carlentini C.da Falconello (All. 2.G - Foto 1, 2). E' censito in NCT al Foglio 17, Particella 478, Qualità Classe Agrumeto, Superficie 38 mq, Deduzione A/1, Reddito Domenicale € 0,49, Reddito Agrario € 0,55 (All. 4.G.4, All. 5.G.4).

G.4. 2 - Descrizione dell'immobile

Il terreno è situato all'interno del lotto di pertinenza della villa costituita da piano terra, piano primo e terrazzo inserita in un contesto residenziale periferico a Nord del territorio urbano di Carlentini. La zona è stata oggetto negli anni di diffusi fenomeni di abusivismo edilizio per cui il Comune di Carlentini si è dotato di Piano Particolareggiato onde regolarizzarne lo sviluppo edilizio. Nella zona di C.da Falconello non vi sono particolari servizi né edifici di pregio ed è collegata al centro urbano attraverso la Strada Nazionale che conduce da Lentini sino all'interno del Comune di Carlentini.

G.4. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra ¶

G.4. 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 volontaria per un importo di € 160.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 26/7/2004 ai NN. 17030/4347 per atto rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini il 23/7/2004 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- da atto di vendita rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 23/7/2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 26/7/2004 ai NN. 17029/11124 da per la quota di $\frac{1}{4}$ e da la quota di $\frac{3}{4}$ (All. 4.G.2);
- per avere sanato l'immobile edificato abusivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni rilasciata dal Comune di Carlentini in data 18/2/2003 al N. 2 su terreno acquistato per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisa da parte di per atto di vendita rogato dal notaio Francesco Di Mari il Lentini in data 12/10/1977 registrato al N. 1769 il 20/10/1997 a Lentini e trascritto presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Siracusa in data 22/10/1977 ai NN. 16251/13729 da per l'atto di vendita sopracitato e per la restante quota di $\frac{2}{4}$ a seguito di donazione per atto rogato dal notaio Domenico Incontro il Carlentini in data 6/10/1993 registrato al N. 891 a Lentini in data 11/10/1993 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 25/10/1993 ai NN. 16013/12433 da

G.4. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Carletini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni rilasciata dal Comune di Carletini in data 18/2/2003 al N. (All. 7.G.1).

E' stata altresì estratta copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 6.G.1) e copie degli estratti del PRG del Comune di Carletini e del PPR disposto per la zona di Falconello (All. 6.G.2). Dall'esame della documentazione acquisita il terreno risulta allo stato attuale **non conforme**. È stata infatti realizzata la fusione abusiva con i due terreni adiacenti (Part. 118 e Part. 350) così da formare un unico lotto di pertinenza dell'edificio residenziale (All. 3.G.4).

G.4. 6 - Descrizione analitica del bene

Il terreno in origine agricolo ma diventato edificabile con l'entrata in vigore del PRG del Comune di Carletini e del successivo PPR per la zona di Falconello è costituito da una fascia di terra di larghezza pari a m 1,1 e lunghezza pari a m 35. I due lati lunghi confinano a Nord ed a Sud rispettivamente con le Particelle 350 e 118 alle quali risulta fisicamente unificato per via della fusione abusiva realizzata, i due lati corti confinano ad Ovest con la strada che conduce all'interno del centro abitato del Comune di Carletini ed a Est con la strada interna che serve i lotti adiacenti. Le due strade appena descritte sono soggette a modificazione per nuova viabilità di Piano per la quale è stata prevista operazione di esproprio già precedentemente trattata all'interno della presente relazione Tecnica (Punto G.1.5 - "Regolarizzazione urbanistica immobili G.1, G.2, G.3, G.4, G.5"). Il terreno costituisce pertinenza dell'immobile residenziale e non ha confini definiti all'interno del lotto né accesso esclusivo.

G.4. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dall'applicazione del sistema di stima sintetico comparativa 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 valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, del mercato immobiliare attuale in relazione al cambio di destinazione urbanistica dettato dall'entrata in vigore del PRG del Comune di Carletini che lo rende a tutti gli effetti edificabile, rilevato attraverso indagini di mercato effettuate nella zona per beni simili è il seguente:

38 mq x 50 €/mq = € 1.900,00 (Valore di mercato del terreno edificabile)

Il valore calcolato è da tenere in considerazione sia nell'ipotesi di rimessa in pristino della configurazione originaria dei terreni (ipotesi 2 capitoli G.1, G.2, G.3) che nel caso di sanatoria degli abusi riscontrati all'interno dell'intero lotto che configurano il terreno in questione come porzione del terreno di pertinenza dell'immobile residenziale già descritto all'interno della presente Relazione Tecnica.

IMMOBILE G.5 - Terreno edificabile - C.da Falconello Carlentini

G.5. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Carlentini C.da Falconello (All. 2.G - Foto 1, 2). E' censito in NCT al Foglio 17, Particella 350, Qualità Classe Agrumeto, Superficie 354 mq, Deduzione A/1, Reddito Domenicale € 4,57, Reddito Agrario € 5,12 (All. 4.G.5, All. 5.G.5).

G.5. 2 - Descrizione dell'immobile

Il terreno è situato all'interno del lotto di pertinenza della villa costituita da piano terra, piano primo e terrazzo inserita in un contesto residenziale periferico a Nord del territorio urbano di Carlentini. La zona è stata oggetto negli anni di diffusi fenomeni di abusivismo edilizio per cui il Comune di Carlentini si è dotato di Piano Particolareggiato onde regolarizzarne lo sviluppo edilizio. Nella zona di C.da Falconello non vi sono particolari servizi né edifici di pregio ed è collegata al centro urbano attraverso la Strada Nazionale che conduce da Lentini sino all'interno del Comune di Carlentini.

G.5. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra

G.5. 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 volontaria per un importo di € 160.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 26/7/2004 ai NN. 17030/4347 per atto rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini il 23/7/2004 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- () da atto di vendita rogato dal notaio Sebastiano La Ciura in Lentini in data 23/7/2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 26/7/2004 ai NN. 17029/11124 da () da () per la quota di $\frac{1}{4}$ (All. 4.G.2);
- () per avere sanato l'immobile edificato abusivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni rilasciata dal Comune di Carlentini in data 18/2/2003 al N. 2 su terreno acquistato per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisa da parte di ()
- () per atto di vendita rogato dal notaio Francesco Di Mari il Lentini in data 12/10/1977 registrato al N. 1769 il 20/10/1997 a Lentini e trascritto presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Siracusa in data 22/10/1977 ai NN. 16251/13729 di ()
- () per l'atto di vendita sopracitato e per la restante quota di $\frac{2}{4}$ a seguito di donazione per atto rogato dal notaio Domenico Incontro il Carlentini in data 6/10/1993 registrato al N. 891 a Lentini in data 11/10/1993 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 25/10/1993 ai NN. 16013/12433 da ()

G.5. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Carlentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e

L.R. 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni rilasciata dal Comune di Carlentini in data 18/2/2003 al N. (All. 7.G.1).

E' stata altresì estratta copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 6.G.1) e copie degli estratti del PRG del Comune di Carlentini e del PPR disposto per la zona di Falconello (All. 6.G.2). Dall'esame della documentazione acquisita il terreno risulta allo stato attuale **non conforme**. È stata infatti realizzata la fusione abusiva con il terreno adiacente (Part. 118) così da formare un unico lotto di pertinenza dell'edificio residenziale (All. 3.G.4).

G.5. 6 - Descrizione analitica del bene

Il terreno in origine agricolo ma diventato edificabile con l'entrata in vigore del PRG del Comune di Carlentini e del successivo PPR per la zona di Falconello è costituito da una fascia di terra di larghezza pari a m 9,47 e lunghezza pari a m 35. I due lati lunghi confinano a Nord con il terreno adiacente di proprietà di altra ditta separato per mezzo di apposita recinzione di altezza di m 2, ed a Sud con la Particella 118 alla quale risulta fisicamente unificato per via della fusione abusiva realizzata; i due lati corti confinano ad Ovest con la strada che conduce all'interno del centro abitato del Comune di Carlentini ed a Est con la strada interna che serve i lotti adiacenti. Le due strade appena descritte sono soggette a modificazione per nuova viabilità di Piano per la quale è stata prevista operazione di esproprio già precedentemente trattata all'interno della presente relazione Tecnica (Punto G.1.5 - "Regolarizzazione urbanistica immobili G.1, G.2, G.3, G.4, G.5"). Attualmente il terreno costituisce pertinenza dell'immobile residenziale ed ha cancello di accesso sul lato esposto ad Est.

G.5. 7 - Stima immobile

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dall'applicazione del sistema di stima sintetico comparativa 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 valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, del mercato immobiliare attuale in relazione al cambio di destinazione urbanistica dettato dall'entrata in vigore del PRG del Comune di Carlentini che lo rende a tutti gli effetti edificabile, rilevato attraverso indagini di mercato effettuate nella zona per beni simili è il seguente:

$354 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.700,00$ (Valore di mercato del terreno edificabile)

Il valore calcolato è da tenere in considerazione sia nell'ipotesi di rimessa in pristino della configurazione originaria dei terreni (ipotesi 2 capitoli G.1, G.2, G.3) che nel caso di sanatoria degli abusi riscontrati all'interno dell'intero lotto che configurano il terreno in questione come

porzione del terreno di pertinenza dell'immobile residenziale già descritto all'interno della presente Relazione Tecnica.

IMMOBILE H - App.to 1° piano - Piazza Raffaello 7 Lentini

H. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Piazza Raffaello al numero 7 al piano primo (All. 2.H - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 8016, Sub 6 e Sub 14, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita Catastale € 432,27 (All. 4.H.1, All. 5.H).

H. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato al piano primo di un edificio ottocentesco realizzato con tipologia costruttiva in muratura portante che presenta caratteristiche architettoniche di pregio. E' inserito in pieno centro storico del Comune di Lentini a due passi dalla Chiesa Madre di S. Alfio. La zona è servitissima dal punto di vista commerciale ed è densamente abitata. Al momento sono in corso di completamento i lavori di ristrutturazione e consolidamento statico dell'intero stabile.

H. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra

H. 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

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- _____ in quota di ½ ciascuno da atto di successione di _____ registrata al N. 334, vol. 179 il 12/7/1999 a Lentini trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 19/4/2001 ai NN. 6395/5155 (All. 4.H.2);
- _____ registrata al N. 108, vol. 145 il 21/4/1965 a Lentini trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 19/7/1965 ai NN. 15872/13935 e successiva divisione per atto del notaio Carmelo Salibra in data 8/8/1966 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/9/1966 ai NN. 21887/19353;

H. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore – Ufficio Ricostruzione, il sottoscritto, estraeva copia del progetto approvato con C.E. N. 544 del 10/11/2006 per le opere di ristrutturazione dell'immobile danneggiato dal sisma del 13-16/12/1990 (All. 7.H.1). dall'esame della documentazione reperita si può affermare che l'immobile sito al piano primo risulta conforme alle opere descritte all'interno degli elaborati di progetto fatto per una parete divisoria all'interno del salone prospiciente Piazza Raffaello che al momento del sopralluogo, in fase di ristrutturazione interna ed esterna dell'immobile, risulta soppressa.

H. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede attraverso il vano scala condominiale che porta dal portone d'ingresso prospiciente Piazza Raffaello agli appartamenti ai piani superiori (All. 2.H foto 1, 2). Situato al 1° piano della palazzina ottocentesca, edificata con tipologia costruttiva in muratura portante, è costituito da un ingresso di 11,10 mq dal quale si ha accesso dal lato sinistro ad un ampio salone di 30 mq esposto ad Nord-Est, dotato di due aperture che danno su altrettanti balconi prospicienti Piazza Raffaello. Dal lato destro dell'ingresso si ha accesso ad un piccolo disimpegno di 5,35 mq che conduce sul lato destro ad una piccola cucina di 5,6 mq dalla quale si accede al mezzanino di 11 mq ed altezza di 1,3m utilizzato come piccolo locale sgombero.

Sul lato sinistro del disimpegno si trova la sala da pranzo di 18 mq alla quale si può accedere anche direttamente dall'ingresso. La sala da pranzo è dotata di finestra che apre sul piccolo cavedio interno della palazzina. In posizione frontale rispetto al disimpegno si trova la camera da letto matrimoniale di mq 22,70 dotata di balcone prospiciente la Via Ugo Foscolo dalla quale si ha accesso alla camera da letto singola di 8,90 mq dotata anch'essa di balcone prospiciente la Via Ugo Foscolo e di bagno in camera esclusivo di 3,65 mq (All. 2.H foto 5). Il bagno è dotato di finestra sul cavedio interno centrale della palazzina.

All'atto del sopralluogo l'immobile si trova in stato di ristrutturazione, privo dei pavimenti originari e delle finiture delle pareti (All. 2.H foto 3). Gli impianti risultano ancora incompleti ed in fase di definizione (All. 2.H foto 4). Allo stato attuale gli infissi esterni sono di tipo in legno ed in cattive condizioni d'uso. Gli infissi interni non sono ancora installati. Particolare di pregio da rilevare è il bellissimo affresco realizzato sul solaio del salone principale che all'atto del sopralluogo era anch'esso in fase di restauro (All.2.H foto 4).

TABELLA - H		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
App.to 1° Piano Piazza Raffaello	Ingresso	11,1
	Salone	30,0
	Disimpegno	5,35
	Cucina	5,6
	Mezzanino	11,0
	Sala da pranzo	18,0
	Letto 1 (camera matrimoniale)	22,7
	Letto 2 (camera singola)	8,9
	Bagno in camera	3,65
		Totale mq
Pertinenze	Balcone 1	1,5
	Balcone 2	0,68
	Balcone 3	1,08
	Balcone 4	1,08
		Totale mq

H. 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 pregio architettonico dell'edificio all'interno del quale è ricavato e del fatto che allo stato attuale l'immobile risulti in corso di ristrutturazione e considerando quindi un costo residuo da sostenere per il completamento delle opere pari a **200,00 €/mq** è stato desunto da indagini di mercato per beni simili nel Comune di Lentini così come di seguito riportato:

$$139,1 \text{ mq} \times 1500 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 208.650,00}} \text{ (Stima sintetica immobile ristrutturato)}$$

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 200,00 €/mq:

$$139,1 \text{ mq} \times (1500 \text{ €/mq} - 200 \text{ €/mq}) = \underline{\underline{\text{€ } 180.830,00}} \text{ (Stima sintetica stato di fatto)}$$

La superficie nominale di 139,1 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 7%, 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 34,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 6,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 1347,43 €/mq e quindi:

$139,1\text{mq} \times 1347,43 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 187.427,31}}$ (Stima analitica immobile ristrutturato)

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 200,00 €/mq:

$139,1 \text{ mq} \times 1147,43 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 159.607,52}}$ (Stima analitica stato di fatto)

Valore finale immobile H

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:

€ 198.000,00 (Valore di mercato immobile ristrutturato)

€ 170.000,00 (Valore di mercato immobile in ristrutturazione)

corrispondenti a valori unitari rispettivamente di 1.423,44 €/mq e 1.222,14 €/mq

IMMOBILE I - Locale Magazzino Piano Terra - Via Ugo Foscolo, 14 Lentini

H. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Lentini in Piazza Raffaello al numero 7 al piano primo (All. 2.I - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 8016, Sub 9, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 34 mq, Rendita Catastale € 68,48 (All. 4.I.1, All. 5.I).

I. 2 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato al piano primo di un edificio ottocentesco realizzato con tipologia costruttiva in muratura portante che presenta caratteristiche architettoniche di pregio. E' inserito in pieno centro storico del Comune di Lentini a due passi dalla Chiesa Madre di S. Alfio. La zona è servitissima dal punto di vista commerciale ed è densamente abitata. Al momento sono in corso di completamento i lavori di ristrutturazione e consolidamento statico dell'intero stabile.

I. 3 - Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra

I. 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 _____

III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- _____ in quota di ½ ciascuno da atto di successione di _____ registrata al N. 334, vol. 179 il 12/7/1999 a Lentini trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 19/4/2001 ai NN. 6395/5155 (All. 4.1.2);
- _____ registrata al N. 108, vol. 145 il 21/4/1965 a Lentini trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____

Siracusa in data 19/7/1965 ai NN. 15872/13935 e successiva divisione per atto del notaio Carmelo Salibra in data 8/8/1966 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/9/1966 ai NN. 21887/19353;

I. 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 ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni rilasciata dal Comune di Carlentini in data 18/2/2003 al N. (All. 7.G.1).

E' stata altresì estratta copia del Certificato di Abitabilità dell'immobile rilasciato in data 16/5/2003 dal Comune di Carlentini (All. 7.G.2). Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale non conforme al progetto approvato. E stata infatti modificata la distribuzione interna degli ambienti sopprimendo il piccolo locale ripostiglio ed annettendolo alla cameretta da letto adiacente (All. 3.I).

I. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede dal portone d'ingresso in legno situato su Via Ugo Foscolo, 14 al piano terra (All. 2.I foto 2). Il locale deposito è costituito da un unico vano di 34,6 mq (All 2.I foto 3) ed un piccolo servizio igienico di 1,7 mq (All. 3.I). Attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione come del resto tutta la palazzina nel quale è inserito. Le pareti risultano intonacate ma prive dello strato di finitura finale. La pavimentazione è assente così come gli impianti idrico ed elettrico risultano ancora non completati.

I. 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 e del fatto che allo stato attuale l'immobile risulti in corso di ristrutturazione e considerando quindi un costo residuo da sostenere per il completamento delle opere pari a **200,00 €/mq**, rilevato nella zona B1 centrale estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Lentini per beni simili è il seguente:

$$36,3 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 21.780,00 (Stima sintetica immobile ristrutturato)}}$$

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 150,00 €/mq:

$$36,3 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 16.335,00 (Stima analitica stato di fatto)}}$$

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 5%, spese per imposte in ragione del 17%, 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 2,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 561,43 €/mq e quindi:

$$36,3 \text{ mq} \times 561,43 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 20.379,86 (Stima analitica immobile ristrutturato)}}$$

al risultato così ottenuto vanno sottratti i costi residui per il completamento della ristrutturazione in corso stimati in 150,00 €/mq:

$$36,3 \text{ mq} \times 411,63 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 14.530,54 (Stima analitica stato di fatto)}}$$

Valore finale immobile I

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:

€ 21.000,00 (Valore di mercato immobile ristrutturato)

€ 15.500,00 (Valore di mercato immobile in ristrutturazione)

corrispondenti a valori unitari rispettivamente di **550,96 €/mq** e **427,00 €/mq**

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Drabble deposita la presente relazione e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa li 17/05/2010

Il C.T.U.

Dott. Arch. Antonio Drabble

Allegati

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Rilievi fotografici;
- 3) Rilievi metrici;
- 4) Visure catastali storiche ed ipocastali aggiornate;
- 5) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 6) Copia Certificati di Destinazione Urbanistica, estratti P.R.G.;
- 7) Copie CC.EE. e Certificati di Abitabilità;
- 8) Certificazione Uffici Tecnici su rilascio CC.EE. e Certificati di Abitabilità;
- 9) Ricevute spese, parcella collaboratore;
- 10) Specifica del C.T.U.