

TABELLA - E		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
Appartamento Via Toledo 2	Ingresso	4,9
	Pranzo/Cucina	14,9
	Lavanderia (doppio servizio)	3,2
	Soggiorno	29,4
	Disimpegno	4,9
	W.C. (bagno padronale)	9,5
	Letto 1 (camera matrimoniale)	15,4
	Ripostiglio	2,6
	Letto 2 (camera singola)	13,5
		<b>Totale mq</b>
Pertinenze	Balcone su Via Licata	3,9
	Balcone su cortile interno	5,7
		<b>Totale mq</b>

### E. 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:

$$119,1 \text{ mq} \times 540 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.314,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

La superficie nominale di 119,1 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:

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

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 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 30,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,30 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 4,0%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 479,55 €/mq e quindi:

$$119,1 \text{ mq} \times 479,55 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.114,41 \text{ (Stima analitica)}$$

### **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 **€ 3.000** ad un massimo di **€ 4.000** tra sanzioni applicabili da parte del Comune di Lentini e spese tecniche.

### **Valore finale immobile E**

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: **€ 61.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad una valore unitario di **512,17 €/mq.**

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

$$\text{€ 61.000,00} - \text{€ 3.500,00 (sanzioni e spese tecniche medie)} = \text{€ 57.500,00}$$

### **IMMOBILE F - App.to 4° piano - Via Garibaldi, 149 (Via V. Emanuele III) Lentini**

#### **F. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima**

L'immobile è sito all'interno del Comune di Lentini in Via Garibaldi al numero 149 piano quarto (All. 2.F - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 91, Particella 7993, Sub 61, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 426,08 (All. 4.F.1, All. 5.F).

#### **F. 2 - Descrizione dell'immobile**

L'immobile è situato nella zona centrale di Lentini in corrispondenza di Piazza Beneventano angolo Via Vittorio Emanuele III e Via Garibaldi all'interno del condominio "Scuto-Sposito". La zona è servita molto bene ed il contesto in cui è inserito l'immobile è di alta concentrazione commerciale.

#### **F. 3 - Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile è in usufrutto alla sig.ra \_\_\_\_\_ che vi abita ma è di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_

#### **F. 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 \_\_\_\_\_
- Domanda giudiziale per la revocazione dell'atto di donazione rogato dal notaio Salvatore Saraceno il Lentini il 13/11/1992 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 18/2/1995 ai NN. 2558/1911 a favore di \_\_\_\_\_

## III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

- \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà e \_\_\_\_\_ nata a Lentini il \_\_\_\_\_ ) per l'usufrutto da atto di donazione rogato dal notaio Salvatore Saraceno in Lentini in data 13/11/1992 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 16/11/1992 da \_\_\_\_\_ (All. 4.F.2);
- \_\_\_\_\_ da atto di vendita rogato dal notaio Salvatore Saraceno in Lentini il 23/3/1967, registrato al N. 538 a Lentini trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 19/4/1967 ai NN. 10041/8873 da \_\_\_\_\_

## F. 5 - Pratiche edilizie

A seguito di visita presso il Comune di Lentini Ufficio Tecnico Comunale 4° settore, il sottoscritto, estraeva copia della Concessione Edilizia Progetto N. 408 REG. N. 269 emessa dal Coordinatore del 6° Settore Ufficio Ricostruzione il 17/8/2004 per la domanda di contributo prot. Sisma n. 534 del 3/8/1992 con la quale l'amministratore pro-tempore del condominio \_\_\_\_\_

chiedeva il contributo e la relativa Concessione Edificatoria per eseguire i lavori di riattazione ai sensi dell' art. 4 dell' O.M. N. 2212/F.P.C. del 3/2/1992 (All. 7.F.1).

Non è stato possibile reperire Certificato di Abitabilità per l'immobile in oggetto.

Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale **conforme** al progetto approvato.

## F. 6 - Descrizione analitica del bene

All'immobile si accede attraverso il vano scala condominiale che porta dal portone d'ingresso sul cortile privato del condominio agli appartamenti ai piani superiori. Situato al 4° piano della palazzina condominiale alla Scala B, edificata con tipologia costruttiva intelaiata in cemento armato, è costituito da un ingresso dal quale si ha accesso ad un ampio salone in posizione frontale esposto ad Est e dotato di due aperture che danno sul balcone prospiciente la Via Vittorio Emanuele III. Dal lato sinistro dell'ingresso si ha accesso ad una camera studio esposta a Nord e con affaccio sul balcone prospiciente la Piazza Beneventano. Proseguendo si accede al disimpegno che si snoda lungo l'asse longitudinale dell'appartamento e conduce ai restanti ambienti della casa. Sulla destra è presente una camera da letto esposta a Nord con accesso al balcone prospiciente Piazza Beneventano e ad un'altra camera da letto matrimoniale dotata di finestra esposta a Nord. Sul lato sinistro del disimpegno si aprono la cucina/pranzo esposta a Sud dotata di accesso al balcone prospiciente il cortile privato del condominio ed un bagno (doppio servizio). In posizione frontale rispetto al disimpegno si trova il secondo bagno e sul lato sinistro il piccolo ripostiglio. (All. 2.F). L'immobile si presenta in sufficienti condizioni d'uso. Non sembra essere stato soggetto a ristrutturazioni e tutto compreso l'arredamento riconduce alla data di edificazione del complesso. Il pavimento è in segato di marmo, le pareti risultano imbiancate e prive di particolari fenomeni di degrado. Le pareti dei bagni sono rivestite piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2 m circa. Le pareti della cucina/pranzo sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. Non sono presenti elementi per la climatizzazione estiva. Gli infissi interni sono presumibilmente quelli originari della costruzione di tipo in legno mediocre qualità. Gli infissi esterni sono di tipo in monoblocco in ferro, di mediocre qualità e mediocre stato di conservazione, dotati di serrande esterne in legno danneggiate in diversi punti.

TABELLA - F		
App.to Via Garibaldi 149 (Via V. Emanuele III)	Destinazione	Superficie Netta - mq
		Ingresso
	Salone	37,3
	Studio	13,5
	Disimpegno	14,1
	Letto 1 (camera singola)	15,3
	Letto 2 (camera matrimoniale)	18,3
	Cucina/pranzo	12,8
	Bagno 1 (doppio servizio)	5,0
	Bagno 2	6,2
	Ripostiglio	1,7
	<b>Totale mq</b>	<b>134,0</b>
Pertinenze	Balcone su Via Vittorio Emanuele III	11,0
	Balcone su Piazza Beneventano	10,5
	Balcone su cortile interno	9,0
	<b>Totale mq</b>	<b>30,5</b>

#### F. 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:

$$161,0 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 112.700,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

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:

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

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 7%, 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 34,5% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 3,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 673,71 €/mq e quindi:

$$161,0 \text{ mq} \times 673,71 \text{ €/mq} = \text{€ } 108.468,00 \text{ (Stima analitica)}$$

### **Valore finale immobile F**

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:

$$\text{€ } 111.000,00 \text{ (Valore di mercato attuale immobile)}$$

corrispondente ad un valore unitario di **689,44 €/mq.**

**IMMOBILE G.1 - App.to 1° piano - C.da Falconello Carlentini**

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

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Carlentini in Contrada Falconello al piano primo di una villa indipendente con terreno di pertinenza (All. 2.G - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 17, Particella 118, Sub 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 488,05 (All. 4.G.1, All. 5.G.1.1, 5.G.1.2).

**G.1. 2 - Descrizione dell'immobile**

L'immobile è situato al piano terra di una villa unifamiliare, 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.1. 3 - Stato di possesso dell'immobile**

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

**G.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 € 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. contra

### III) Attuali e Precedenti proprietari nel ventennio

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 la quota di  $\frac{1}{4}$  indivisa da parte 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.1.5 - 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 N. 2 del 18/2/2003 (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) e copie degli estratti del PRG del Comune di Carlentini e del PPR disposto per la zona di Falconello (All. 6.G.2) con relativo calcolo della superficie da espropriare (All. 6.G.3). Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato.

#### Opere abusive riscontrate:

- Modifica distribuzione interna degli ambienti sopprimendo il piccolo locale ripostiglio ed ampliando così la superficie utile della camera da letto adiacente (All. 3.G.1);

- Spostamento portone di ingresso al vano scala di accesso all'immobile dal prospetto Ovest a quello a Nord (All. 3.G.1);
- Realizzazione ex novo balconata con loggia al piano inferiore a giro sui prospetti Nord ed Ovest per un totale di 65 mq (All. 3.G.1).

#### **Regolarizzazione Urbanistica immobili G.1, G.2, G.3, G.4, G.5:**

L'immobile in oggetto ricade in Zona C8 del P.R.G. del Comune di Carlentini per la quale è anche previsto un Piano Particolareggiato denominato "P.P.R. Falconello Fontanelle" (All. 6.G.2).

Da un esame della situazione urbanistica dell'immobile nel suo complesso, costituito da piano terra, piano primo, terrazza il tutto edificato come da C.E. in Sanatoria N. 2 del 18/2/2003 sul lotto di terreno compreso all'interno della Particella 118 e considerando che allo stato attuale la situazione è profondamente mutata, non solo per la realizzazione di opere abusive all'interno ed all'esterno dell'immobile ma anche per la fusione abusiva delle Particelle 350 (immobile G.4) e 478 Foglio 17 (immobile G.5) costituite da terreni edificabili rispettivamente di 354 e 38 mq (All. 2.G.1 Foto 2) si possono configurare due possibili ipotesi con le quali regolarizzare le opere abusive realizzate posteriormente al rilascio della C.E. in Sanatoria:

#### **Ipotesi 1: Fusione delle particelle e creazione di unico lotto di terreno**

Accorpando i tre lotti di terreno adiacenti, Particella N. 350 del Foglio 17, Particella N. 118 Foglio 17 e Particella 478 Foglio 17 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ si potrebbe sfruttare la complessiva capacità edificatoria e potere quindi procedere alla regolarizzazione delle opere abusive attraverso lo strumento urbanistico dettato dall'Art. 13 della L. 47/85. Dalla fusione delle tre particelle si andrebbe a configurare una situazione di fatto con un edificio su tre livelli separati da vano scala indipendente, due accessi ed un unico terreno di pertinenza di 825 mq sul quale è edificato l'immobile.

Di seguito vengono riportati i nuovi valori di edificabilità dati dall'accorpamento dei tre terreni e considerando che le aree edificabili dei tre lotti sono attraversate da nuova viabilità di piano che ne limita l'edificabilità. A tal proposito, all'interno del PPR è stato già previsto l'esproprio delle aree all'interno dei terreni (All. 6.G.3). Dalla tabella di esproprio risulta che alle aree edificabili dei tre lotti devono essere sottratti un totale di 78 mq per il lotto di cui alla Particella 118, 63 mq per il lotto di cui alla Particella 350 e 9,5 mq per il lotto di cui alla Particella 478:

- Totale superficie d'esproprio = **158 mq**

La superficie totale dei lotti accorpatis è di **825 mq**

- Totale superficie fondiaria risultante:  $825 \text{ mq} - 158 \text{ mq} = \underline{667 \text{ mq}}$

Dalla superficie fondiaria risultante degli accorpamenti di cui sopra, dagli espropri previsti dal PPR e secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione per la Zona C8 del P.R.G. in vigore nel Comune di Carlentini si hanno i seguenti nuovi valori di edificabilità:

- densità fondiaria massima =  $2,5 \text{ mc/mq} = \underline{1667,5 \text{ mc}}$  (su 667 mq)

La Concessione Edilizia in Sanatoria allegata alla presente Relazione Tecnica autorizza una cubatura realizzata abusivamente di **1200 mc**.

- cubatura residua edificabile =  $1667,7 - 1200 = \underline{467,5 \text{ mc}}$

La cubatura residua ricavata andrebbe ad essere utilizzata per i corpi facenti volume realizzati abusivamente e non compresi nella C.E. in Sanatoria ed in particolare l'ampliamento del torrino scala del terrazzo e la parte di loggia eccedente i 2 m di profondità che va quindi ad essere conteggiata nelle volumetrie in esubero:

Volume corpo abusivo realizzato sul terrazzo:

-  $5,95 \text{ ml} \times 13,65 \text{ ml} \times 2,85 \text{ ml (h media)} = \underline{231,47 \text{ mc}}$

scomputando dal risultato ottenuto la volumetria già sanata e pari a 83,75 mc si ottiene una volumetria in esubero pari a:

-  $231,47 \text{ mc} - 83,75 \text{ mc} = \underline{147,72 \text{ mc}}$

Volume loggia perimetrale da computare (eccedente i 2 m di profondità):

-  $8,32 \text{ mq} \times 4,3 \text{ ml (altezza lorda)} = \underline{36,25 \text{ mc}}$

dai risultati ottenuti si possono quindi calcolare i valori definitivi di cubatura allo stato di fatto realizzati:

-  $1200 \text{ mc (cubatura in Sanatoria)} + 147,72 + 36,25 = \underline{1382,97 \text{ mc}}$

In ragione del risultato così ottenuto e seguendo le prescrizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Carlentini per le aree C8 che specificano la superficie da riservare alle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria calcolate in ragione di 18 mq per ogni 100 mc di edificato otteniamo quanto segue:

- $(18 \text{ mq} \times 1300 \text{ mc})/100 = 234$
- $18 \text{ mq} : 100 = x : 82,97 \text{ mq} = 14,93 \text{ mq}$
- $234 \text{ mq} + 14,93 \text{ mq} = \underline{248,93 \text{ mq}}$  (superficie da destinare a parcheggio)

Dai calcoli effettuati e dai risultati ottenuti si può quindi affermare che nel caso dell' **ipotesi 1**, in cui i lotti accorpati diventano terreno di pertinenza dell'edificio su tre livelli, è possibile regolarizzare Urbanisticamente gli abusi rilevati all'interno degli immobili (G.1, G.2, G.3) attraverso lo strumento urbanistico dettato dall'Art. 13 della L.47/85 ad eccezione del soppalco installato abusivamente al piano terra, del quale verrà data descrizione analitica all'interno del paragrafo G.3 della presente Relazione Tecnica, e previo Parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali in ragione dei due vincoli presenti all'interno dei lotti così come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 6.G).

#### **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.1. 6 - Descrizione analitica del bene**

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato. All'immobile si accede attraverso il vano scala interno il cui accesso è situato lungo il prospetto Nord. Dall'ingresso/disimpegno si ha accesso in direzione Ovest alla cucina con bagno/lavanderia, ad una piccola veranda coperta chiusa a vetri con struttura in alluminio ed alla ampia balconata realizzata lungo i prospetti Ovest e Nord. Proseguendo nel disimpegno in direzione Est si trova sulla destra l'ampio salone dal quale si accede al balcone posto sul prospetto Sud dell'edificio, il bagno padronale e la camera da letto matrimoniale con accesso al piccolo balcone sul prospetto Sud. In posizione frontale a disimpegno si trova la camera da letto singola con accesso al balcone posto sul prospetto esposto ad Est e sulla sinistra si accede alla camera singola ricavata dalla fusione tra l'originaria cameretta ed il piccolo ripostiglio adiacente. L'immobile si trova al momento in scarse condizioni d'uso. E' disabitato ed è utilizzato come locale sgombero. La pavimentazione è di tipo in segato di marmo e risulta in sufficiente stato di conservazione. Le pareti della cucina risultano spogliate dell'originario rivestimento in ceramica mentre quelle del bagno risultano piastrellate con gres porcellanato fino ad un'altezza di 2 m. La finitura delle pareti dei restanti ambienti è di tipo a buccia e colore bianco uniforme su tutte le stanze. Gli infissi interni sono in legno di scarsa qualità e scarse condizioni d'uso. Gli infissi esterni sono di tipo in monoblocco in zincato con serranda esterna in plastica al quale sono stati accoppiati degli scuri in alluminio di più recente installazione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ma al momento non in esercizio. Non è presente impianto di climatizzazione.

TABELLA – G.1		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
App.to 1° Piano C.da Falconello	Ingresso/Disimpegno	16
	Salone	38,8
	Cucina/pranzo	16,4
	Bagno/Lavanderia	10,1
	Letto 1 (camera singola)	9,5
	Letto 2 (camera singola)	11,8
	Letto 3 (camera matrimoniale)	17,5
	Bagno	7,5
	<b>Totale mq</b>	<b>127,6</b>
Pertinenze	Balcone 1	54
	Balcone 2	1,9
	Balcone 3	1,9
	Balcone 4	4,7
		<b>Totale mq</b>

#### G.1.7 - 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:

$$165,6 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 115.920,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

La superficie nominale di 165,6 mq è ricavata sommando la superficie lorda dei vani utili più le pertinenze, comprese la balconata realizzata abusivamente che in questa ipotesi verrebbe ad essere sanata, 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 4,5%, 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 3,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 673,71 €/mq e quindi:

$$165,6 \text{ mq} \times 658,29 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.012,11 \text{ (Stima analitica)}$$

### **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 loggia edificata al piano terra che verrà ripartito in quota al 40% al piano primo e per il restante 60% al piano terra: (€ 9,12 x 36,25 mc) x 0,4 = € 132,24
- (€ 220,64 x 2) calcolato al 25% per la superficie del balcone perimetrale di pertinenza e ripartito anch'esso in quota al 40%:  
€ 441,28 x 0,25 x (54 mq superficie totale balcone – 1,9 mq superficie balcone preesistente) x 0,4 = (€ 110,32 x 52,1 mq) x 0,4 = € 2.299,06
- Costi per spese tecniche oscillanti tra € 1.000,00 e € 2.000,00

### **Valore finale immobile G.1 – 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: **€ 112.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **676,33 €/mq**.

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

$$- \quad € 112.000,00 - € 132,24 - € 2.299,06 - € 1.500,00 = \underline{\underline{€ 108.068,70}}$$

### **G.1.8 - Stima immobile – Ipotesi 2**

#### **Stima sintetica comparativa**

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona D1 periferica estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di Carlentini per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$152,6 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 106.820,00}} \text{ (Stima sintetica)}$$

La superficie nominale di 152,6 mq è ricavata sommando la superficie lorda dei vani utili più le pertinenze, considerando la balconata del piano primo demolita e ripristinando il vecchio balcone esistente di mq 1,9, 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 4,5%, 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 sfitto 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 3,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 673,71 €/mq e quindi:

$$152,6 \text{ mq} \times 658,29 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.455,05 \text{ (Stima analitica)}$$

### **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 la loggia esterna e costi per spese tecniche e sanzioni per le opere interne del piano primo come di seguito calcolati:

- € 100,00/mq x 56 mq ripartito in quota al 40% al piano primo ed al 60% al piano terra: € 5.600,00 x 0,4 = € 2.240,00 (demolizione loggia)
- Costi per spese tecniche e sanzioni per le opere interne variabili tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 2.000,00

### **Valore finale immobile G.1 – 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:

**€ 104.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **681,52 €/mq**.

A tale valore vanno sottratti i costi per le sanzioni e le spese tecniche da sostenere ed il costo di demolizione per le opere abusive non sanabili:

- € 104.000,00 - € 2.240,00 - € 1.500,00 = **€ 100.260,00**

## **IMMOBILE G.2 - Lastrico Solare Piano Terrazzo - C.da Falconello Carlentini**

### **G.2. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima**

L'immobile in oggetto è sito all'interno del Comune di Carlentini in Contrada Falconello al piano primo di una villa indipendente con terreno di pertinenza (All. 2.G - Foto 1, 2). L'immobile è censito in NCT al Foglio 17, Particella 118, Sub 4, Categoria Lastrico solare (All. 4.G.2, All. 5.G.2.1, 5.G.2.2).

### **G.2. 2 - Descrizione dell'immobile**

L'immobile è situato al piano terra di una villa unifamiliare, 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.2. 3 - Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra

### **G.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 € 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10/10/2006 ai NN. 26690/8356 a favore di Uninor 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 ( ) per la quota di  $\frac{3}{4}$  (All. 4.F.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 la quota di  $\frac{1}{4}$  indivisa da parte 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.2. 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 N. 2 del 18/2/2003 (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) e copie degli estratti del PRG del Comune di Carlentini e del PPR disposto per la zona di Falconello (All. 6.G.2) con relativo calcolo della superficie da espropriare (All. 6.G.3). Dall'esame della documentazione acquisita l'immobile risulta allo stato attuale **non conforme** al progetto approvato.

**Opere abusive riscontrate:**

- Ampliamento torrino scala originario con la realizzazione di un nuovo corpo in muratura con copertura a falda unica spiovente (All. 3.G.2) (All. 2.G.2 foto 2, 3, 4);

**Regolarizzazione Urbanistica opere abusive immobili G.1, G.2, G.3, G.4, G.5:**

L'immobile in oggetto ricade in Zona C8 del P.R.G. del Comune di Carlentini per la quale è anche previsto un Piano Particolareggiato denominato "P.P.R. Falconello Fontanelle" (All. 6.G.2).

Da un esame della situazione urbanistica dell'immobile nel suo complesso, costituito da piano terra, piano primo, terrazza il tutto edificato come da C.E. in Sanatoria N. 2 del 18/2/2003 sul lotto di terreno compreso all'interno della Particella 118 e considerando che allo stato attuale la situazione è profondamente mutata, non solo per la realizzazione di opere abusive all'interno ed all'esterno dell'immobile ma anche per la fusione abusiva delle Particelle 350 e 478 Foglio 17 costituite da terreni edificabili rispettivamente di 354 e 38 mq (All. 2.G.1 Foto 2) si possono configurare due possibili ipotesi con le quali regolarizzare le opere abusive realizzate posteriormente al rilascio della C.E. in Sanatoria:

**Ipotesi 1: Fusione delle particelle e creazione di unico lotto di terreno**

Accorpando i tre lotti di terreno adiacenti, Particella N. 350 del Foglio 17, Particella N. 118 Foglio 17 e Particella 478 Foglio 17 di proprietà della sig.ra [ ] si potrebbe sfruttare la complessiva capacità edificatoria e potere quindi procedere alla regolarizzazione delle opere abusive attraverso lo strumento urbanistico dettato dall'Art. 13 della L. 47/85. Dalla fusione delle tre particelle si andrebbe a configurare una situazione di fatto con un edificio su tre livelli separati da vano scala indipendente, due accessi ed un unico terreno di pertinenza di 825 mq sul quale è edificato l'immobile.

Di seguito vengono riportati i nuovi valori di edificabilità dati dall'accorpamento dei tre terreni e considerando che le aree edificabili dei tre lotti sono attraversate da nuova viabilità di piano che ne limita l'edificabilità. A tal proposito, all'interno del PPR è stato già previsto l'esproprio delle aree all'interno dei terreni (All. 6.G.3). Dalla tabella di esproprio risulta che alle aree edificabili dei tre lotti devono essere sottratti un totale di 78 mq per il lotto di cui alla Particella 118, 63 mq per il lotto di cui alla Particella 350 e 9,5 mq per il lotto di cui alla Particella 478:

- Totale superficie d'esproprio = **158 mq**

La superficie totale dei lotti accorpati è di **825 mq**

- Totale superficie fondiaria risultante:  $825 \text{ mq} - 158 \text{ mq} = \underline{\underline{667 \text{ mq}}}$

Dalla superficie fondiaria risultante degli accorpamenti di cui sopra, dagli espropri previsti dal PPR e secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione per la Zona C8 del P.R.G. in vigore nel Comune di Carlentini si hanno i seguenti nuovi valori di edificabilità:

- densità fondiaria massima =  $2,5 \text{ mc/mq} = \underline{\underline{1667,5 \text{ mc}}}$  (su 667 mq)

La Concessione Edilizia in Sanatoria allegata alla presente Relazione Tecnica autorizza una cubatura realizzata abusivamente di **1200 mc**.

- cubatura residua edificabile =  $1667,7 - 1200 = \underline{\underline{467,5 \text{ mc}}}$

La cubatura residua ricavata andrebbe ad essere utilizzata per i corpi facenti volume realizzati abusivamente e non compresi nella C.E. in Sanatoria ed in particolare l'ampliamento del torrino scala del terrazzo e la parte di loggia eccedente i 2 m di profondità che va quindi ad essere conteggiata nelle volumetrie in esubero:

Volume corpo abusivo realizzato sul terrazzo:

-  $5,95 \text{ ml} \times 13,65 \text{ ml} \times 2,85 \text{ ml (h media)} = \underline{\underline{231,47 \text{ mc}}}$

scomputando dal risultato ottenuto la volumetria già sanata è pari a 83,75 mc si ottiene una volumetria in esubero pari a:

-  $231,47 \text{ mc} - 83,75 \text{ mc} = \underline{\underline{147,72 \text{ mc}}}$

Volume loggia perimetrale da computare (eccedente i 2 m di profondità):

- $8,32 \text{ mq} \times 4,3 \text{ ml (altezza lorda)} = \underline{36,25 \text{ mc}}$

dai risultati ottenuti si possono quindi calcolare i valori definitivi di cubatura allo stato di fatto realizzati:

- $1200 \text{ mc (cubatura in Sanatoria)} + 147,72 + 35,25 = \underline{1382,97 \text{ mc}}$

In ragione del risultato così ottenuto e seguendo le prescrizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Carlentini per le aree C8 che specificano la superficie da riservare alle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria calcolate in ragione di 18 mq per ogni 100 mc di edificato otteniamo quanto segue:

- $(18 \text{ mq} \times 1300 \text{ mc})/100 = 234$
- $18 \text{ mq} : 100 = x : 82,97 \text{ mq} = 14,93 \text{ mq}$
- $234 \text{ mq} + 14,93 \text{ mq} = \underline{248,93 \text{ mq}}$  (superficie da destinare a parcheggio)

Dai calcoli effettuati e dai risultati ottenuti si può quindi affermare che nel caso dell' **ipotesi 1**, in cui i lotti accorpati diventano terreno di pertinenza dell'edificio su tre livelli, è possibile regolarizzare Urbanisticamente gli abusi rilevati all'interno degli immobili (G.1, G.2, G.3) attraverso lo strumento urbanistico dettato dall'Art. 13 della L.47/85 ad eccezione del soppalco installato abusivamente al piano terra, del quale verrà data descrizione analitica all'interno del paragrafo G.3 della presente Relazione Tecnica, e previo Parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali in ragione dei due vincoli presenti all'interno dei lotti così come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 6.G).

### **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.2. 6 - Descrizione analitica del bene

L'edificio nel quale è inserito il lastrico solare è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato. Al lastrico solare si accede attraverso il vano scala interno il cui accesso è situato lungo il prospetto Nord. E' costituito dal torrino scala di accesso ampliato attraverso la creazione di nuove pareti perimetrali con mattoni forati di spessore 30 cm e copertura a falda unica con struttura principale in legno e strato di copertura in tegole per una superficie coperta totale di 56,3 mq ed altezza media di 2,85 m (All. 2.G.2 Foto 2, 3, 4, 5). All'interno dello spazio coperto è situato un piccolo vano tecnico di 4,0 mq facente parte della configurazione originaria all'atto della C.E. in sanatoria. La pavimentazione del terrazzo è di tipo a marmettoni in cemento e si presenta in buono stato di conservazione. Sul terrazzo vi è la presenza del comignolo del camino dell'appartamento sottostante.

TABELLA - G.2		
	Destinazione	Superficie Netta - mq
Lastrico solare	Locale sottotetto	56,3
	Locale Tecnico	4,0
	<b>Totale mq</b>	<b>60,3</b>
Pertinenze	Lastrico solare	62,5
	<b>Totale mq</b>	<b>62,5</b>

## **G.2. 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:

75,9 mq x 600 €/mq = € 45.540,00 (Stima sintetica)

La superficie nominale di 75,9 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 sfitto 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 3,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 673,71 €/mq e quindi:

$75,9 \text{ mq} \times 552,86 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.961,86$  (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 l'ampliamento del torrino scala: (€ 9,12 x 147,72 mc) = € 1.347,20
- (€ 220,64 x 2) moltiplicato la superficie utile coperta realizzata abusivamente e pari a 56,3 mq: € 441,28 x 56,3 mq = € 24.828,30
- Costi per spese tecniche oscillanti tra € 2.000,00 e € 3.000,00

### **Valore finale immobile G.2 - 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: **€ 44.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **566,53 €/mq**.

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

- € 44.000,00 - € 1.347,20 - € 24.828,30 - € 2.500,00 = **€ 15.324,50**

### **G.2. 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 nella zona D1 periferica estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa città di

Carlentini per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$156,8 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.360,00 \text{ (Stima sintetica)}$$

### **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:

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

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,5%, 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% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 0,8 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene un valore per l'immobile in questione pari a 194,74 €/mq e quindi:

$$156,8 \text{ mq} \times 194,74 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.535,68 \text{ (Stima analitica)}$$

### **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 56,3 mq = **€ 5.630,00** (demolizione sottotetto)
- Rimessa in pristino torrino originario con edificazione nuove pareti perimetrali e copertura: € 200,00/mq x 30,42 = **€ 6.084,00**
- Costi per spese tecniche e sanzioni variabili tra un minimo di **€ 2.000,00** ed un massimo di **€ 3.000,00**

### **Valore finale immobile G.2 – 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: **€ 31.000,00** (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di **197,70 €/mq.**

A tale valore vanno sottratti i costi per le sanzioni e le spese tecniche da sostenere ed il costo di demolizione per le opere abusive non sanabili:

- € 31.000,00 - € 5.630,00 - € 6.084,00 - € 2.500,00 = **€ 16.786,00**

### **IMMOBILE G.3 - Garage Piano Terra - C.da Falconello Carlentini**

#### **G.3. 1 - Identificazione del bene oggetto di stima**

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Carlentini C.da Falconello al piano primo di una villa con terreno di pertinenza (All. 2.G - Foto 1, 2). E' censito in NCT al Foglio 17, Particella 118, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 118 mq, Rendita Catastale € 292,52 (All. 4.G.3, All. 5.G.3.1, 5.G.3.2).

#### **G.3. 2 - Descrizione dell'immobile**

L'immobile è situato al piano terra di una villa unifamiliare, 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.3. 3 - Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile è nel pieno possesso della sig.ra \_\_\_\_\_

#### **G.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 € 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 \_\_\_\_\_ per 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 la quota di  $\frac{1}{4}$  indivisa da parte 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.3. 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).

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

Opere abusive riscontrate:

- Modifica distribuzione interna degli ambienti cambiando la destinazione d'uso da garage ad abitazione di residenza (All. 3.G.3);
- Realizzazione di soppalco con struttura in ferro sovrastante la stanza destinata a salone (All. 3.G.3);
- Modifica dei prospetti dell'edificio per la realizzazione di tutte le aperture necessarie per illuminare ed aerare gli ambienti interni realizzati;
- Realizzazione ex novo loggia perimetrale a giro sui prospetti Nord ed Ovest per un totale di 65 mq coperti (All. 3.G.3).

### **Regolarizzazione Urbanistica immobili G.1, G.2, G.3, G.4, G.5:**

L'immobile in oggetto ricade in Zona C8 del P.R.G. del Comune di Carletini per la quale è anche previsto un Piano Particolareggiato denominato "P.P.R. Falconello Fontanelle" (All. 6.G.2).

Da un esame della situazione urbanistica dell'immobile nel suo complesso, costituito da piano terra, piano primo, terrazza il tutto edificato come da C.E. in Sanatoria N. 2 del 18/2/2003 sul lotto di terreno compreso all'interno della Particella 118 e considerando che allo stato attuale la situazione è profondamente mutata, non solo per la realizzazione di opere abusive all'interno ed all'esterno dell'immobile ma anche per la fusione abusiva delle Particelle 350 (immobile G.4) e 478 Foglio 17 (immobile G.5) costituite da terreni edificabili rispettivamente di 354 e 38 mq (All. 2.G.1 Foto 2) si possono configurare due possibili ipotesi con le quali regolarizzare le opere abusive realizzate posteriormente al rilascio della C.E. in Sanatoria:

### **Ipotesi 1: Fusione delle particelle e creazione di unico lotto di terreno**

Accorpando i tre lotti di terreno adiacenti, Particella N. 350 del Foglio 17, Particella N. 118 Foglio 17 e Particella 478 Foglio 17 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ si potrebbe sfruttare la complessiva capacità edificatoria e potere quindi procedere alla regolarizzazione delle opere abusive attraverso lo strumento urbanistico dettato dall'Art. 13 della L. 47/85. Dalla fusione delle tre particelle si andrebbe a configurare una situazione di fatto con un edificio su tre livelli separati da vano scala indipendente, due accessi ed un unico terreno di pertinenza di 825 mq sul quale è edificato l'immobile.

Di seguito vengono riportati i nuovi valori di edificabilità dati dall'accorpamento dei tre terreni e considerando che le aree edificabili dei tre lotti sono attraversate da nuova viabilità di piano che ne limita l'edificabilità. A tal proposito, all'interno del PPR è stato già previsto l'esproprio delle aree all'interno dei terreni (All. 6.G.3). Dalla tabella di esproprio risulta che alle aree edificabili dei tre lotti devono essere sottratti un totale di 78 mq per il lotto di cui alla Particella 118, 63 mq per il lotto di cui alla Particella 350 e 9,5 mq per il lotto di cui alla Particella 478:

- Totale superficie d'esproprio = **158 mq**

La superficie totale dei lotti accorpati è di **825 mq**.

- Totale superficie fondiaria risultante:  $825 \text{ mq} - 158 \text{ mq} = \underline{\underline{667 \text{ mq}}}$

Dalla superficie fondiaria risultante degli accorpamenti di cui sopra, dagli espropri previsti dal PPR e secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione per la Zona C8 del P.R.G. in vigore nel Comune di Carlentini si hanno i seguenti nuovi valori di edificabilità:

- densità fondiaria massima =  $2,5 \text{ mc/mq} = \underline{\underline{1667,5 \text{ mc}}}$  (su 667 mq)

La Concessione Edilizia in Sanatoria allegata alla presente Relazione Tecnica autorizza una cubatura realizzata abusivamente di **1200 mc**.

- cubatura residua edificabile =  $1667,7 - 1200 = \underline{\underline{467,5 \text{ mc}}}$

La cubatura residua ricavata andrebbe ad essere utilizzata per i corpi facenti volume realizzati abusivamente e non compresi nella C.E. in Sanatoria ed in particolare l'ampliamento del torrino scala del terrazzo e la parte di loggia eccedente i 2 m di profondità che va quindi ad essere conteggiata nelle volumetrie in esubero:

Volume corpo abusivo realizzato sul terrazzo:

- $5,95 \text{ ml} \times 13,65 \text{ ml} \times 2,85 \text{ ml (h media)} = \mathbf{231,47 \text{ mc}}$

scomputando dal risultato ottenuto la volumetria già sanata e pari a 83,75 mc si ottiene una volumetria in esubero pari a:

- $231,47 \text{ mc} - 83,75 \text{ mc} = \mathbf{147,72 \text{ mc}}$

Volume loggia perimetrale da computare (eccedente i 2 m di profondità):

- $8,32 \text{ mq} \times 4,3 \text{ ml (altezza lorda)} = \mathbf{36,25 \text{ mc}}$

dai risultati ottenuti si possono quindi calcolare i valori definitivi di cubatura allo stato di fatto realizzati:

- $1200 \text{ mc (cubatura in Sanatoria)} + 147,72 + 35,25 = \mathbf{1382,97 \text{ mc}}$

In ragione del risultato così ottenuto e seguendo le prescrizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Carlentini per le aree C8 che specificano la superficie da riservare alle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria calcolate in ragione di 18 mq per ogni 100 mc di edificato otteniamo quanto segue:

- $(18 \text{ mq} \times 1300 \text{ mc})/100 = 234$
- $18 \text{ mq} : 100 = x : 82,97 \text{ mq} = 14,93 \text{ mq}$
- $234 \text{ mq} + 14,93 \text{ mq} = \mathbf{248,93 \text{ mq}}$  (superficie da destinare a parcheggio)

Dai calcoli effettuati e dai risultati ottenuti si può quindi affermare che nel caso dell' **ipotesi 1**, in cui i lotti accorpati diventano terreno di pertinenza dell'edificio su tre livelli, è possibile regolarizzare Urbanisticamente gli abusi rilevati all'interno degli immobili (G.1, G.2, G.3) attraverso lo strumento urbanistico dettato dall'Art. 13 della L.47/85 ad eccezione del soppalco installato abusivamente al piano terra, del quale verrà data descrizione analitica all'interno del paragrafo G.3 della presente Relazione Tecnica, e previo Parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali in ragione dei due vincoli presenti all'interno dei lotti così come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 6.G).