

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari
Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 173/2022 R.G.Es.

Promossa da:

- OMISSIS -

nei confronti di:

- OMISSIS -

Immobili oggetto dell'incarico:

Immobile A – Civile abitazione in Floridia (SR), Via Pitagora n. 28, piano terra, riportata al - OMISSIS -
– Proprietà superficiaria per 1/1;

Immobile B – Garage in Floridia (SR), Via Pitagora n. 30, riportato al - OMISSIS - Proprietà superficiaria per 1/1.

Coordinate google maps: 37.091473, 15.156319

L'esperto per la stima

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	6
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene	17
6. Certificato di Valutazione definitiva	25

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, – *omissis* - , iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 173/2022 dalla dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con decreto di nomina del 15/02/2023 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 23/02/2023.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso del 01/03/2023 tramite raccomandata 1 A/R n. 05268964868-1 per l'esecutata e tramite P.E.C. per la parte procedente (ALL. A, ALL. B).
- Alla data del 03/03/2023, fissata in accordo con il custode nominato - *OMISSIS* - , il Perito constatava l'impossibilità di accedere all'interno dei locali degli immobili in oggetto, rinviando il sopralluogo ad una data successiva, in attesa di reperire un contatto telefonico dell'esecutata.
- In data 10/05/2023 il perito riusciva ad accedere all'interno dell'abitazione e del garage, effettuando i dovuti rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati e degli spazi esterni di pertinenza. Per consultare i dati e le informazioni raccolte si rimanda ai successivi paragrafi.
- In generale dal confronto tra i riscontri visivi in loco e la documentazione in suo possesso, il perito constatava alcune incongruenze **sullo stato dei luoghi**, nello specifico consistenti in (ALL. C):
 - Modifiche alla distribuzione originaria interna dell'immobile;
 - una porzione del vano soggiorno-pranzo è stata di fatto frazionata e ceduta all'unità confinante senza presentare alcuna pratica urbanistica;
 - Lo spazio esterno lato Est pur essendo di fatto pertinenza esclusiva dell'abitazione, in realtà costituisce in parte l'area del parcheggio condominiale, come riportato nell'ultima documentazione urbanistica presente negli archivi tecnici comunali (C. E. n. 68/2008 – Variante in corso d'opera).

- Le unità immobiliari in oggetto costituivano parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, aventi accessi e vani scala indipendenti, per i quali era stato possibile reperire la seguente documentazione urbanistica (ALL. D):
 - Concessione edilizia n. 19/07 rilasciata in data 27/04/2007;
 - Concessione edilizia n. 68/08 (Variante in corso d'opera) rilasciata in data 19/12/2008;
 - Permesso di Abitabilità-Agibilità rilasciata in data 29/09/2009;
- Per quanto riguarda l'APE, dalla verifica effettuata l'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.
- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava **la necessità di regolarizzare l'abitazione tramite una pratica di sanatoria urbanistica e un aggiornamento catastale**, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Infine, per gli immobili pignorati pur essendo due unità indipendenti che non costituivano un unico bene, il perito constatava l'esistenza di un vicolo pertinenziale non estinguibile in quanto unità costruite su aree pubbliche sulle quali era stato concesso un diritto di superficie, pertanto riteneva opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, eseguiva la stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- *Appartamento per civile abitazione disposto al piano terra su un unico piano, con ingresso da Via Pitagora n. 28, ubicato in Floridia (SR), censito al - OMISSIS - cat. A/2, cl. 2, consist. 3,5 vani, consist. 89Mq, consist. escl. Aree scoperte 71 mq, rendita euro 225,95.*
- *Garage al piano terra su un unico piano, con ingresso da Via Pitagora n. 30, ubicato in Floridia (SR), censito al - OMISSIS - , cat. C/6, cl. 4, consist. 12 mq, sup. catast. 14 mq, rendita euro 37,80.*

3.b) Dalla documentazione acquisita consistente nelle visure storiche (ALL. I), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL.H), dalla ricerca effettuata negli archivi urbanistici (ALL. D) e negli atti di provenienza (ALL. N), il perito accertava la corretta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione in possesso, rilevava che:

- l'abitazione è composta da un unico bene, denominato **immobile A**, con accesso indipendente da vano scala condominiale, da via Pitagora n. 28.
- il garage è composto anch'esso da un unico bene, denominato **immobile B**, con accesso indipendente da area condominiale e da cancello carrabile, da via Pitagora n. 30.

come specificato nei paragrafi successivi, pur non mutando la categoria catastale, sarà comunque necessario procedere ad una variazione per aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile A - Abitazione, per introdurre le variazioni recentemente riscontrate.

3.C) Come accennato al precedente paragrafo,

Gli immobili pignorati, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza, costituivano beni non facilmente frazionabili.

L'appartamento confinava sul lato Nord con spazio condominiale carrabile di accesso ai contatori del metano, sul lato Est da spazio esterno di pertinenza, sul lato Ovest con unità adibite a garage appartenenti ad altri proprietari mentre sul lato Sud con androne e vano scala condominiali.

Il Garage confinava invece sui lati Nord ed Ovest con spazi esterni carrabili di manovra del condominio, sul lato Est direttamente con l'appartamento in oggetto (- *OMISSIS* -) e a Sud con garage di altra proprietà.

Le due unità in oggetto non risultavano comodamente divisibili (*punto 3.III del V.C.I.*), come specificato nei successivi paragrafi.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

IMMOBILE A: **Civile abitazione disposta su un unico livello**, ubicata al piano terra di un edificio condominiale in Floridaia (SR), Via Pitagora n. 28.

Censito al - *OMISSIS* - , Categoria catastale: A/2, Classe: 2, Vani 3,5, Consist. totale: 89 mq, totale escluse aree scoperte: 71 mq, Rendita: Euro 225,95.

IMMOBILE B: **Garage monovano**, ubicato in edificio condominiale in Floridaia (SR), Via Pitagora n. 30.

Censito al - *OMISSIS* - , Categoria catastale: A/2, Classe: 2, Vani 3,5, Consist. totale: 89 mq, totale escluse aree scoperte: 71 mq, Rendita: Euro 225,95.

Coordinate google maps: 37.091473, 15.156319

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricado i beni del lotto

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente gli immobili in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili è un edificio costituito da 4 piani fuori terra e dal piano sottotetto, con accesso diretto da una pubblica via (Via Pitagora), composto da un due unità abitative per ogni piano e dai relativi garage di pertinenza.
- I livelli superiori sono collegati tramite un vano scala interno e un ascensore.
- L'edificio in oggetto è ubicato in zona periferica urbana, quest'ultima caratterizzata dalla presenza di ampi quartieri residenziali per lo più di recente costruzione, con poche attività terziarie (fiera rionale, market, farmacie, posta, ecc.) ed è facilmente accessibile dalla linea stradale principale.
- La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a., ai vari piani superiori con elementi a solai in latero cemento, tamponature con laterizi.

DESCRIZIONE – IMMOBILE A – CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA

- L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra dell'edificio e all'interno è costituita da **una superficie utile totale di circa mq 60,80** suddivisa nei seguenti ambienti: Soggiorno-Cucina, disimpegno, Camera, Bagno ed un piccolo ripostiglio. (vedi ALL. E, ALL. F.01, ALL. G.01).
- E' possibile accedere sia dal soggiorno sia dalla camera da letto allo spazio esterno di pertinenza tramite n. 2 aperture con porta-finestra. Attualmente non è presente una delimitazione tra spazio esterno condominiale e lo spazio di pertinenza dell'immobile A. Quest'ultimo è definito nella tavola di progetto approvata ed allegata alla C.E. n. 68/2008, **con larghezza lorda di ingombro pari a circa 1,50 ml (vedi ALL. D)**;
- L'altezza utile interna dei locali è in media di circa 2,70 ml;
- L'unico bagno esistente è dotato di una apertura a finestra che affaccia su spazio esterno di pertinenza ma, in difformità al progetto originario, possiede accesso direttamente dal soggiorno essendo privo di anti-bagno ;
- L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a metano, che si presume sia stata installata durante la realizzazione dell'edificio. L'unità risulta dotata di n. 2 pompe di calore;
- Nella parte prospiciente il portone di ingresso, sul lato Via Pitagora, non sono presenti posti auto assegnati.

DESCRIZIONE – IMMOBILE B – GARAGE - PIANO TERRA

- Al piano terra, in aderenza all'immobile A, è presente il Garage di pertinenza **con superficie utile di circa mq 12**, accessibile da spazio carrabile condominiale, quest'ultimo recintato e dotato di cancello automatico individuato con il civico n. 30 di Via Pitagora. (vedi ALL. E, ALL. F.02, ALL. G.02).
- L'immobile è composto da un ambiente mono-vano con apertura a saracinesca, possiede altezza utile interna in media pari a circa 2,70 ml ed è dotato di impianto elettrico.

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

a) Dalle risultanze catastali gli immobili in oggetto risultano intestati a:

- - *OMISSIS* -

b) Gli immobili in oggetto **risultano in uso** - *OMISSIS* - (ALL.C);

4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**LOTTO 1****IMMOBILE A****a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, sussiste il seguente vincolo:

- Vincolo sulla proprietà dell'area (durata 99 anni) a favore - *OMISSIS* - ;

a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

a.ii.1. ISCRIZIONE – *omissis* -

a.ii.2. TRASCRIZIONE – *omissis* -

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'edificio in oggetto è costituito da un condominio denominato "Arcobaleno" che, tramite le quote millesimali, gestisce le spese e gli interventi di manutenzione su parti comuni e spazi condominiali;

L'amministratore p.t. attualmente in carica è – *omissis* - , con studio – *omissis* -

Dal piano di riparto del bilancio preventivo per il periodo 2023/2024 (ALL O). Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quote millesimali e delle spese ordinarie di gestione relative agli immobili in oggetto:

Tab. spese condominiali annuali – Bilancio preventivo 2023/2024 spese ordinarie – <i>omissis</i> -		
Unità	Quota ordinaria (euro) mensile	Quota annuale ordinaria (euro)
Abitazione - immobile A	25	300
Garage - Immobile B	2,61	31,32

Il perito riscontra la non l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, per l'immobile in oggetto non sussistono spese straordinarie non ancora scadute.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Allo stato attuale sussistono le seguenti spese fisse di gestione o manutenzione sia ordinarie sia straordinarie scadute non ancora pagate negli ultimi due anni:

Alla data del 23/05/2023 il totale che risulta da versare al Condominio (*Prospetto del piano di Rateizzazione in 22 rate a partire dal 10/10/2022 fino al 10/07/2024*) dalla – omissis - **ammonta ad euro 2.802,19** (ALL O).

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data odierna risultano sussistere i seguenti contenziosi legali riguardanti il Condominio contro terzi, di cui si riporta di seguito i riferimenti (ALL O):

- Procedimento n. – omissis - Giudice di Pace di Siracusa,
- Procedimento n. – omissis - del 29/03/2023.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

Tab. 004 – Elenco e periodo di appartenenza dei proprietari dell'immobile negli ultimi ventenni ed oltre – Immobili ubicati a Floridia (SR), Via Pitagora n. 28-30, Riportati al – omissis - Fonti: Visura storica del 02.03.2023, Atti notarili reperiti (ALL. M)

Intestatario	Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale	Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto
– omissis -	– omissis -	– omissis -
– omissis -	– omissis -	– omissis -
– omissis -	– omissis -	– omissis -
– omissis -	– omissis -	– omissis -
– omissis -	– omissis -	– omissis -

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- Pubblico ufficiale – omissis -
- Pubblico ufficiale – omissis -
- Pubblico ufficiale – omissis -
- Pubblico ufficiale – omissis -
- TRASCRIZIONE – omissis -
- ISCRIZIONE – omissis -
- TRASCRIZIONE – omissis -

4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta in collaborazione con l'Ufficio tecnico del Comune di Floridia e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (ALL. C), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione reperita relativa agli immobili (ALL. E, ALL. F e ALL. H),:
 - **Ufficio del Catasto** (oggi Agenzia delle Entrate):
 - Planimetrie catastali (ALL. H.01);
 - Elaborato Planimetrico (ALL H.02);
 - Visure catastali storiche (ALL I).
 - **Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia relativi per l'edificio e gli immobili in oggetto** (ALL. D):
 - Concessione edilizia n. 19/07 rilasciata in data 27/04/2007;
 - Concessione edilizia n. 68/08 (*Variante in corso d'opera*) rilasciata in data 19/12/2008;
 - Permesso di Abitabilità-Agibilità rilasciata in data 29/09/2009;
 - Certificato rilasciato in data 26/05/2023 relativo all'aggiornamento prezzo di prima cessione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata Convenzionata per gli immobili in oggetto;

Per quanto riguarda l'attuale documentazione catastale l'intero edificio risulta censito in maniera corretta ad eccezione degli spazi esterni, in quanto la superficie esterna di pertinenza dell'immobile A risulta limitata ad una fascia larga 1,50 ml (vedi Conc. Ed. 68/08). **Pertanto per procedere alla vendita del piano terra (unità A), si evidenzia che sarà necessaria una pratica DOCFA di variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale.** (ALL. C, ALL. D, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

Nello specifico, dal confronto tra la documentazione acquisita ed i riscontri in loco, volendo procedere alla stima del bene, è importante evidenziare che:

Immobile A – PIANO TERRA

l'immobile A, disposto interamente al piano terra, rispetto alla distribuzione originaria (ultimo progetto approvato con Conc. Ed. n. 68/08) risulta parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia che:

- **All'esterno:** lo spazio di pertinenza dell'unità A è largo 1,50 ml (larghezza utile 1,20 ml). La restante porzione di superficie costituisce spazio di pertinenza del Condominio (*Vedi ALL D – nello specifico: Tav. n. 3 Elaborati grafici pianta piano terra /pianta piani 1°-2°-3° piano / pianta sottotetto - Conc. Ed. n. 68/08*);
- **All'interno:** la distribuzione dei vari ambienti interni risulta parzialmente variata rispetto alla planimetria di progetto. Nello specifico si riportano di seguito le variazioni introdotte rispetto all'ultima documentazione urbanistica presente negli archivi del Comune:
 - Una porzione del vano soggiorno è stata frazionata e ceduta al garage confinante appartenente ad altra proprietà;
 - il disimpegno centrale è stato ridotto ingrandendo il Soggiorno;
 - Avendo ridotto il disimpegno ed il bagno, quest'ultimo immette direttamente sul soggiorno, trovandosi attualmente senza anti-bagno, pertanto sarà necessario ripristinare tale spazio intermedio tra bagno e soggiorno;
 - Lo spazio soggiorno-cucina dovrà essere in parte ripristinato in quanto l'attuale rapporto di 1/8 della superficie utile risulta maggiore rispetto alla superficie dell'apertura presente a porta-finestra, di fatto non rispettando i requisiti minimi imposti dalla normativa sui rapporti aero-illuminanti (DM 5/7/1975)

TAB. 005 – Incongruità riscontrate - eventuali opere da sanare o da demolire - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione al piano terra – – omissis -

Ubicazione	Riferimento	Tipologia di incongruità riscontrata	Difformità Sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
Interno	Soggiorno-Cucina	<ul style="list-style-type: none"> Frazionamento – una porzione del vano è stata ceduta al vicino garage 	SI (*)	<ul style="list-style-type: none"> C.I.L.A. Onerosa (*) <p>richiesto intervento di ripristino</p>
		<ul style="list-style-type: none"> È stato ingrandito riducendo il disimpegno ed il bagno, ma il rapporto aero-illuminante non è rispettato (DM 5/7/1975) 	NO (**)	
	Bagno	<ul style="list-style-type: none"> E' stato ridotto rispetto al progetto originario ed inoltre non possiede l'antibagno, immettendo direttamente sul soggiorno-cucina 	NO (**)	
	Disimpegno	<ul style="list-style-type: none"> E' stato ridotto a vantaggio del soggiorno-cucina. La riduzione del disimpegno a favore del soggiorno comporta il mancato rispetto della normativa sui rapporti aero-illuminanti (DM 5/7/1975) 	NO (**)	
Esterno	Pertinenza esterna - lato Est	<ul style="list-style-type: none"> Lo spazio esterno di pertinenza è largo 1,50 ml, la restante parte appartiene al Condominio (Conc. Ed. n. 68/08) 	NO	

(*) sanabile a condizione che siano verificate, in relazione al regolamento edilizio e alle normative vigenti, le metrature minime ed i rapporti aero-illuminanti degli attuali spazi interni.

(**) Incongruenza non sanabile in quanto non rispetta i requisiti minimi imposti dalla normativa di settore attualmente vigente.

Soluzioni proposte

Immobile A. Pertanto Il perito propone:

- **Sanatoria** per il frazionamento abusivo della porzione di soggiorno ceduta al garage confinante, mediante pratica C.I.L.A. onerosa, previo accertamento della conformità urbanistica (art. 36 DPR 380/01);

- **Ripristino dello stato originario di progetto** (Conc. Ed. n. 68/08) per i locali Soggiorno-cucina, bagno e disimpegno, in quanto l'incremento della superficie del Soggiorno-cucina non soddisfa i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa vigente (DM 5/7/1975);
- **Delimitazione dello spazio esterno di pertinenza** sulla base dell'elaborato grafico originario (Conc. Ed. n. 68/08), ripristinando una fascia di pertinenza larga 1,50 ml;
- **Aggiornamento della planimetria catastale** tramite variazione DOCFA, indicando correttamente lo spazio esterno di pertinenza dell'abitazione e la distribuzione interna finale;

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

Immobile A

- Allo stato attuale si rilevano opere interne ed esterne da dover sanare o ripristinare, come espresso poc'anzi saranno necessarie le seguenti pratiche o interventi con i relativi costi:

TAB. 006 a – Riepilogo pratiche edilizie/ interventi con stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione al piano terra – ingresso da Via Pitagora n. 28 - – omissis -	
Regolarizzazione del lotto 1 (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	Costo stimato* (Euro) IVA esclusa (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) <u>Lavori di ripristino dello stato originario dei luoghi</u> (nel caso di interventi già realizzati ma non sanabili): ripristino delle superfici originarie del soggiorno, disimpegno e bagno (stima a corpo)	4.000
B) <u>Pratica CILA onerosa</u> per frazionamento abusivo. Opera già realizzata senza comunicazione al Comune (accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85): -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Oblazione ed Oneri da versare per sanzione; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione.	2.000
C) <u>Pratica DOCFA</u> di variazione per aggiornamento planimetria catastale (comprensiva di oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica)	300
Totale stimato per la regolarizzazione	6.300,00

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'abitazione (immobile A) risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e di Libretto impianti (DPR 74/2013).

Alla luce di quanto riportato nei precedenti paragrafi e allo stato attuale **il perito ha provveduto:**

- ad accatastare gli impianti termici esistenti (come previsto da obbligo di legge DPR 74/2013) tramite – *omissis* - , costituiti da un impianto caldaia e da due pompe di calore, mediante trasmissione del 25/05/2023 presso il Catasto Energetico Impianti (ENEA);
- ad emettere l'Attestato di Prestazione Energetica (*come previsto al punto VIII del D.d.N.*) che si allega in copia alla presente relazione di Stima (*Vedi ALL N*).

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE**4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO****IMMOBILE A****a) Civile abitazione con ingresso indipendente**

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio, possiede affacci solo sul lato Est (su area di pertinenza) e accesso da vano scala condominiale, con ingresso dal civico 28 di via Pitagora.

L'unità in oggetto è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello, con superficie lorda complessiva pari a 67,50 mq e superficie utile netta pari a 60,80 mq, esclusi spazi esterni di pertinenza. I locali che compongono l'immobile al piano terra hanno tutti altezza utile in media pari a 2,70 ml (ALL. F).

Percorrendo la traversa Mangiapicca e continuando sulla Via Scalorino (ex SP 52), nella zona periferica a Nord del centro urbano, si imbecca la via Pitagora dove è presente, nella parte iniziale, il complesso edilizio composto da tre condomini autonomi, dotati ciascuno del proprio ingresso e di vano scala con ascensore. Inoltre l'intero complesso possiede spazi carrabili recitati che permettono l'accesso ai garage e la sosta all'interno, con accessi da cancelli automatizzati.

Da un portoncino principale in alluminio e vetro, ci si immette nell'atrio d'ingresso condominiale e dopo pochi metri si raggiunge la porta d'ingresso dell'Immobile A. Quest'ultimo è costituito da un unico spazio soggiorno-cucina, dal quale si accede ad altri ambienti secondari: il bagno e il disimpegno. Infine per raggiungere la camera da letto e il ripostiglio è necessario attraversare il disimpegno. Ogni ambiente abitabile è dotato di aperture a finestra o porta-finestra. Da queste ultime si accede allo spazio esterno di pertinenza, posto sul lato Est, costituito da una grande veranda recintata, con un cancello carrabile che confina con strada condominiale carrabile. Tale spazio risulta in realtà in gran parte di pertinenza condominiale (ALL. G).

Infine, l'immobile risulta attualmente servito in maniera autonoma da tutte le varie utenze essenziali (acqua, fognatura, luce e metano).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 007 – IMMOBILE A – PIANO TERRA - Destinazione: Civile abitazione. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.						
<u>Locali interni</u> <u>(Hm= 2,70 ml)</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione aperture

Soggiorno/Cucina	29,60	32,30	1	32,30	Ottimo	Est
Camera letto	18,00	19,70		19,70	Ottimo	Est
Bagno	6,00	6,80	1	6,80	Ottimo	Est
Ripostiglio	3,00	3,70	1	3,70	Ottimo	-
Disimpegno	4,20	5,00	1	5,00	Ottimo	-
TOTALE (a)	60,80	67,50	1	67,50	Ottimo	-
<u>Pertinenze esterne</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (esterno)	Esposizione
Terrazzo lato Est	15,00	16,50	0,35	5,25	Ottimo	Est
TOTALE (b)	15,00	16,50	0,35	5,25	Ottimo	Est
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A (a+b) = 72,75 ≈ 73,00 mq						

IMMOBILE B

a) Garage al piano terra con accesso da spazi carrabili condominiali

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio, è costituito da un mono-vano con ingresso dal lato Ovest su area di pertinenza condominiale, quest'ultima delimitata da recinzioni e da un cancello automatico censito con il civico 30 di via Pitagora – Florida (SR).

L'unità in oggetto è attualmente adibita a garage di pertinenza dell'abitazione, con superficie lorda complessiva pari a 14 mq e superficie utile netta pari a 12 mq. Il locale ha altezza utile in media pari a 2,70 ml (ALL. F).

Infine, l'immobile B risulta attualmente allacciato alla rete elettrica.

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 007 – IMMOBILE A – PIANO TERRA - Destinazione: Civile abitazione. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.						
<u>Locali interni (Hm= 2,70 ml)</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione aperture
Box monovano	12,00	14,00	1	14,00	Ottimo	Ovest

TOTALE (a)	12,00	14,00	1	14,00	Ottimo	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE <u>IMMOBILE B</u> = 14,00 mq						

Caratteristiche costruttive generali dell'edificio condominiale

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in c.a. di recente costruzione: la muratura di tamponatura tradizionale in blocchi di laterizio di spessore pari a circa 30/40 cm al piano terra intervallati da travi-pilastri in cemento armato disposti ai vari piani e solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a 10 cm circa. Le pareti interne dei locali risultano intonacate a tutta altezza. L'immobile è dotato di tre aperture disposte tutte sul lato Est dell'edificio e con varie dimensioni (*NB. come già evidenziato in altri paragrafi: le recenti modifiche apportate alla distribuzione interna hanno alterato lo stato originario dei luoghi, pertanto per la verifica dei requisiti aero-illuminanti di ogni ambiente si rimanda alla successiva fase di istruttoria della pratica CILA di sanatoria edilizia*). L'abitazione confina con altre unità destinate a garage e appartenenti ad altre ditte proprietarie, con il vano scala condominiale e con spazi esterni condominiali.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2022, Comune di Floridia, Zona Centrale - Codice di zona B1, destinazione prevalente: abitazioni civili – tipologia selezionata: Abitazioni di tipo economico.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l'anno 2021-2022.*

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa

IMMOBILE A: CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON INGRESSO DA ATRIO CONDOMINIALE DAL CIVICO 28 DI VIA PITAGORA – FLORIDIA (SR)

IMMOBILE B: GARAGE MONOVANO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DA SPAZI CARRABILI CONDOMINIALI

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario

- **Civile abitazione** (Zona D2) = 4,3 €*mq * 12 mesi = 51,60 (€*mq/anno)
- **Garage** (Zona D2) = 2,40 €*mq * 12 mesi = 28,80 (€*mq/anno)

TAB. 008 – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario				
IMMOBILE A. Dati: sup. utile interna: 61 mq – Sup. commerciale: 73 mq.				
IMMOBILE B. Dati: sup. utile interna: 12 mq – Sup. commerciale: 14 mq.				
Immobile	Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
Unità A	73	1	51,60	3.766,80
Unità B	14		28,80	403,20

TAB. 009 - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =		
IMMOBILE A		
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	3.766,80
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	376,68
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	414,35
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	452,02

RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 3.766,80 – 1.243,05 =	2.523,75
IMMOBILE B		
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	403,20
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	40,32
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	44,35
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	48,38
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 403,20 – 133,05 =	270,15

IMMOBILE A – Civile abitazione

RNma = 2.523,75 euro approssimando = 2.524,00 euro

VA1= Valore di stima = RNma/r= 2.524 x 100/3 = € 84.133 ≈ 84.140 = VA1

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la fascia periferica (D2) può essere considerato **pari a 3 %**.

VA1= € 84.140,00

IMMOBILE B - Garage

RNma = 270,15 euro approssimando = 270,00 euro

VB1= Valore di stima = RNma/r= 270 x 100/3 = € 9.000 = VB1

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la fascia periferica (D2) può essere considerato **pari a 3 %**.

VB1= € 9.000,00

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (distanza dal centro urbano) e della destinazione urbanistica della zona.

IMMOBILE A

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in ottime condizioni interne (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a civile abitazione in condominio di nuova costruzione**, di età non superiore a vent'anni, e in ottime condizioni, provvisti di impianti funzionanti, in quanto necessitano solo di una normale revisione o di una manutenzione ordinaria, per la zona periferica del Comune di Florida, servita discretamente, **varia tra 950 €/mq e 1.700 €/mq, per la zona periferica.**

Trovandosi l'IMMOBILE A al piano terra di un edificio di tre piani, comunque a parte qualche piccolo intervento di ripristino facciate può essere considerato in ottime *condizioni*, con gli impianti elettrico ed idrico-fognario funzionanti ed autonomi, *in quartiere periferico ma ben servito*, si ritiene di applicare:

Valore base per la stima pari a **euro 1.450 per mq** di superficie lorda commerciale

Applicando il valore stabilito si ottiene il seguente valore:

$$VA2 = 1.450 \text{ €/mq} \times 73 \text{ mq} = \text{€ } 105.850 = VA2$$

$$VA2 = \text{€ } 105.850,00$$

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** che è il seguente:

$$VA = (VA1 + VA2) / 2 = (84.140 + 105.850) / 2 = 94.995 \approx \text{€ } 95.000 \text{ euro} = VA$$

€ 95.000 (euro novantacinquemila,00) IMMOBILE A al piano terra

IMMOBILE B

il valore degli immobili in edifici in ottime condizioni **adibiti a Garage in condominio** di età non superiore a vent'anni e in ottime condizioni, provvisti di impianti funzionanti, per la zona

periferica del Comune di Florida, servita discretamente, **varia tra 500 €/mq e 800 €/mq, per la zona periferica.**

Trovandosi l'**IMMOBILE B** al piano terra con spazio esterno di manovra e cancello automatico condominiale, può essere considerato in ottime *condizioni*, dotato di impianto elettrico funzionante, *in quartiere periferico ma ben servito*, si ritiene di applicare il seguente prezzo unitario:

Valore base per la stima pari a **euro 750 per mq** di superficie lorda commerciale

Applicando il valore stabilito si ottiene il seguente valore:

$$\mathbf{VB2 = 750 \text{ €/mq} \times 14 \text{ mq} = \text{€ } 10.500 = \mathbf{VB2}$$

VB2= € 10.500,00

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE B** che è il seguente:

$$\mathbf{VB = (VB1 + VB2) / 2 = (9.000 + 10.500) / 2 = 9.750 = \mathbf{VB}$$

€ 9.750 (euro novemilasettecentocinquanta,00) IMMOBILE B al piano terra

TAB. 3 – Valore finale del <u>lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
IMMOBILE A - Valore totale Civile abitazione al piano terra in condominio – (VA)	95.000,00
Costi da decurtare per la <u>regolarizzazione dell'Immobile A</u> : vedi TAB. 006a = 6.300,00 euro	- 6.300,00
IMMOBILE B - Valore totale Garage al piano terra in condominio – (VB)	9.750,00
<u>Valore finale lotto 1</u>	98.450,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = € 98.450,00</u> (euro novantottomilaquattrocentocinquanta,00)	

Verifica del rispetto del prezzo massimo di cessione imposto dall'art. 10 della Convezione (ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71) stipulata in data 06/04/2007:

Prezzo unitario rivalutato all'anno 2023 (come da Certificato emesso in data 26/05/2023 dal Comune di Floridia) per abitazione+garage = 1.194,90 €/mq x 87 mq = 103.956,30 euro

Verifica = 98.450 euro < 103.956,30 euro

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 30/05/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

ALLEGATI:

All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;

All. C – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;

All. D – Documentazione urbanistica presso il Comune di Floridia;

All.E – Individuazione del lotto e degli Immobili in oggetto;

All. F – Elaborati grafici dello Stato di Fatto degli immobili;

All. G – Documentazione Fotografica degli immobili;

All. H – Planimetrie catastali degli immobili/ Elab. Plan.;

All. I – Visure storiche degli immobili;

All. L – Elenco sintetico delle formalità degli ultimi 20 anni;

All. M – Atti di provenienza degli immobili e dei terreni in oggetto;

All. N – Attestato di Prestazione Energetica/ Libretti impianti/ Foto;

All. O – Quadro quote millesimali / spese e informazioni condominiali.

Esecuzioni immobiliari
Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

PROCEDURA ESECUTIVA N. 173/2022 R.G.Es.

Promossa da:

– omissis -

Nei confronti di:

– omissis -

Immobile oggetto dell'incarico:

Immobile A – Civile abitazione in Floridia (SR), Via Pitagora n. 28, piano terra, riportata al – omissis -
- Proprietà superficiaria per 1/1;

Immobile B – Garage in Floridia (SR), Via Pitagora n. 30, riportato al – omissis - Proprietà superficiaria per 1/1. *Coordinate google maps: 37.091473, 15.156319*

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, – omissis - , nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto, al netto dei costi di regolarizzazione:

LOTTO 1 - IMMOBILE A (abitazione al piano terra) è di € 88.700,00 (ottantottomilasettecento,00);

LOTTO 1 – IMMOBILE B (garage) è di € 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta,00);

**Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto, al netto delle spese per la regolarizzazione, del-
l'intera quota di 1/1 di proprietà superficiaria è pari alla seguente cifra:**

il valore complessivo del lotto 1 è di € 98.450,00

(novantottomilaquattrocentocinquanta,00)

Siracusa, 30/05/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino