

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA CHIARA SALAMONE**

C.E.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

Procedura esecutiva immobiliare n. 361/2017 R.G. Es.  
promossa da Fallimento [redacted] nei  
confronti di [redacted]

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI  
NEL COMUNE DI PRIOLO GARGALLO  
(SR) IN VIA VITTORIO ALFIERI N. 21,  
ANNOTATI AL N.C.E.U. FOGLIO 6,  
PARTICELLA 1277 SUB. 2, 3.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa



**SOMMARIO**

|   |    |
|---|----|
| 1. PREMESSA .....                                   | 3  |
| 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE .. | 3  |
| 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....                | 3  |
| 4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....                    | 4  |
| 5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....                    | 25 |



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Chiara Salamone della Proc. Esecutiva immobiliare  
 iscritta al numero 361/2017 R.G.Es., promossa da \_\_\_\_\_ rappresentato e  
 difeso dall' Avv. Nadia Burgaretta, contro il sig. \_\_\_\_\_

## 1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 30/04/2018 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 04/05/2018.

## 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

La Curatela del Fallimento \_\_\_\_\_ (p. Iva 04708820875) è creditrice nei confronti del sig. \_\_\_\_\_, nato a Siracusa l' 01/05/1978 (c.f. \_\_\_\_\_) e residente in Priolo Gargallo via Vittorio Alfieri n. 21, della somma di **euro 57.546,12**, forza del Decreto Ingiuntivo n. 2054/2014 emesso dal Tribunale di Catania provvisoriamente esecutivo il 09/04/2014, spedito in forma esecutiva il 16/04/2014, notificato il 24/04/2014, non opposto e dichiarato definitivamente esecutivo il 16/05/2016, e dell'atto di precetto notificato il 05/05/2017 con il quale veniva intimato il pagamento della predetta somma, oltre interessi come da ingiunzione, ed oltre ogni altra somma dovuta sino all'effettivo soddisfo.

Poiché tale intimazione di pagamento è rimasta infruttuosa, si è proceduto ad esecuzione forzata per espropriazione sui beni immobili oggetto di stima, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e miglioria.

## 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 17.05.2018 si è recata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare le necessarie visure catastali (visura storica per immobile), per il ritiro dell'estratto di mappa catastale e delle planimetrie dei beni in oggetto;
- in data 18.12.2018 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) in via Vittorio Alfieri n°21 per effettuare il sopralluogo;
- in data 20.12.2018 si è recata presso gli uffici comunali di Priolo Gargallo (SR) settore urbanistica ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, protocollando istanza di accesso ai documenti amministrativi presso gli opportuni uffici;
- in data 10.01.2019 si è recata presso gli uffici comunali di Priolo Gargallo (SR) per eventuale ritiro di copia conforme all'originale della documentazione richiesta ma con esito negativo, si è



richiesta di conseguenza una risposta ufficiale da parte del Comune a mezzo di Posta Elettronica Certificata;

- in data 17.01.2019, per ulteriore verifica, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa settore urbanistica ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, protocollando istanza di accesso ai documenti amministrativi presso gli opportuni uffici;
- in data 29.01.2019, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa settore urbanistica ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con esito negativo e con il conseguente ritiro di risposta ufficiale di avvenuta ricerca presso l'archivio;
- nelle date 7.02.2019 e 8.02.2019 si è recata nel Comune di Priolo Gargallo per poter acquisire informazioni sulle eventuali spese da sostenere in caso si volessero regolarizzare i beni immobili in oggetto;

#### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.I.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2.**

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come "abitazione di tipo economico" (A3), si sviluppa su di un livello al piano primo, raggiungibile attraverso scala di accesso interna ad area comune, è inserita in una costruzione a due livelli fuori terra, piano terra e primo piano, ed il piano terrazza. L'unità immobiliare è sita in Priolo Gargallo, in provincia di Siracusa, in via Vittorio Alfieri n. 21.

Presenta i seguenti dati catastali:

| N.               | Fgl. | Part.la | Sub. | Zona Cens. | Ctg. | Classe                                      | Consistenza | Sup. Catast.   | Rendita     |
|------------------|------|---------|------|------------|------|---|-------------|--|-------------|
| 1                | 6    | 1277    | 2    |            | A/3  | 2   | 5,5 vani    | Totale: 136 m <sup>2</sup><br>Totale escluse<br>aree scoperte:<br>128 m <sup>2</sup> | Euro 178,95 |
| <b>Indirizzo</b> |      |         |      |            |      | <b>VIA VITTORIO ALFIERI n. 21 piano: 1;</b> |             |  |             |

Recandosi in loco il ctu ha preso visione della condizione reale del bene immobile ed è stato possibile confrontarla con quanto indicato sia nella visura catastale che nella relativa planimetria. Per raggiungere il bene immobile si accede da portone comune al fabbricato, si percorre scala interna sino a raggiungere il primo piano.

##### **4.I.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 3.**



Il bene immobile consiste nel piano adibito a terrazza, è sita al piano secondo, in Priolo Gargallo, in provincia di Siracusa, in via Vittorio Alfieri n. 21.

Presenta i seguenti dati catastali:

| N.                 | Fgl. | Part.la | Sub. | Zona Cens. | Ctg.            | Cl.   | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
|--------------------|------|---------|------|------------|-----------------|---|-------------|--------------|---------|
| 1                  | 6    | 1277    | 3    |            | lastrico solare |   |             |              |         |
| <b>Indirizzo</b>   |      |         |      |            |                 | <b>VIA VITTORIO ALFIERI n. 21 piano: 2;</b> |             |              |         |
| <b>Annotazioni</b> |      |         |      |            |                 | <b>Lastrico solare di mq 129</b>            |             |              |         |

Il bene immobile risulta avere una categoria a "lastrico solare", recandosi in loco il ctu ha preso visione della condizione reale del bene immobile ed è stato possibile constatare l'uso attuale come piano terrazza. Per raggiungere il bene immobile si accede da portone comune al fabbricato, si percorre scala interna sino a raggiungere il piano secondo.

#### 4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

##### 4.II.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2.

L'unità immobiliare in questione è collocata al piano primo, catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", realizzata con struttura portante in muratura e copertura piana in latero-cemento. L'unità immobiliare fa parte di un'unica costruzione a due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, più il piano terrazza. Al piano terra si trova abitazione non facente parte della causa in oggetto.

L'intera costruzione si trova collocata ad angolo tra via Vittorio Alfieri e via Giovanni Boccaccio, dista dal ciglio stradale attraverso opportuni marciapiedi in quanto trattasi di strade urbane. La costruzione, come riportato nell'atto di provenienza, risale ad un periodo antecedente il 1967, è inserita in un'area urbana adiacente al centro storico, posta ad ovest dell'asse viario di ingresso al centro urbano, da Siracusa è raggiungibile tramite contrada Targia - Strada Provinciale n°114 in direzione di Piazza Giovanni Di Mauro a Priolo Gargallo - via delle Cave in Priolo G. - via Marchese F. Gargallo - via Vittorio Alfieri n° 21.

Il vigente P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo classifica tale area come **zona B**, ossia "abitato completamente edificato"; si riporta dunque quanto risultante nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

**"articolo 21        Zona "B", abitato completamente edificato**

*La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.*



*In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.*

*Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.*

*La densità edilizia massima sarà di mc/mq 5,00.*

*I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono essere edificati con i seguenti parametri:*

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;*
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq 120 e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000.*

*Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:*

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10*
- È consentito costruire sul confine, nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.*
- Piani fuori terra massimo tre.*
- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.*

*Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani. Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20."*

*Si riporta a seguire parte dell'art. 20:*

*"...Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) Residenziale;*
- b) Attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc...)*
- c) Pubblici esercizi, quali ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;*
- d) Medie strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse; come previsto dal P.U.C. nelle zone B e B1 sono espressamente vietate le grandi strutture di vendita;*
- e) Esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e per l'attività non venga occupato suolo pubblico;*
- f) Centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato I al DPRS 11 luglio 2000 relativo a "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di*



vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.

- g) Attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc);
- h) Locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri.
- i) Uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie).
- j) Attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast.
- k) Associazioni politiche, sindacali, culturali;
- l) Attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie.
- m) Attrezzature a carattere religioso.
- n) Attrezzature private per lo sport ed il tempo libero.
- o) Garages e parcheggi pubblici e privati
- p) Depositi e locali per commercio all'ingrosso”

Segue ancora parte dell'articolo 20:

“Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq 1.500 ricadenti in zona **B**, **B1** o **Be** è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq 1.500, il rilascio della concessione singola, come previsto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e s.m.i., è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune e cioè: mq 2,50 per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura. Ove le caratteristiche dell'area non consentano il reperimento delle aree per attrezzature di che trattasi (per ragioni plano altimetriche, per le ridotte estensioni del sito, ecc) è consentita la loro monetizzazione, secondo stima del competente Ufficio Urbanistica ed in ragione di mq 7,00 per abitante convenzionale insediato, da corrispondere al Comune in unica soluzione prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo. In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a “Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale”, è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente P.R.G.

I lotti di terreno ricadenti in zona **B** e **B1** che dopo il primo quinquennio di validità del presente strumento urbanistico non saranno stati edificati, saranno vincolati per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, compatibilmente con le accertate relative necessità, in occasione della successiva revisione del P.R.G. e ciò anche al fine di evitare la ulteriore reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree ove detti vincoli sono già stati apposti nel tempo.



*È fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art.142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario) come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.”*

L'unità immobiliare sub. n. 2 presenta il lato ingresso con chiusura esterna, con esposizione a nord, l'interno si sviluppa secondo una pianta rettangolare con gli ambienti disposti lungo l'asse principale nord-sud, separando la zona giorno dalla zona notte, elemento di connessione è il vano adibito ad ingresso/corridoio. L'appartamento risulta avere posizione angolare con affaccio su via Vittorio Alfieri e su via Giovanni Boccaccio, gli altri due lati sono confinati in parte con il corpo scala e con altre unità immobiliari estranee alla causa in oggetto.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono all'interno ma per quanto riguarda il corpo scala necessita di una importante ristrutturazione, così come in alcuni punti del soffitto si evidenziano criticità dovute alla scarsa manutenzione del piano sovrastante adibito a terrazza.

#### **4.II.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 3.**

L'unità immobiliare in questione è collocata al piano secondo, catastalmente definita come "lastrico solare" subalterno 3, consiste nel piano terrazza di un'unica costruzione a due livelli fuori terra. Al piano terra si trova abitazione non facente parte della causa in oggetto.

L'intera costruzione si trova collocata ad angolo tra via Vittorio Alfieri e via Giovanni Boccaccio, dista dal ciglio stradale attraverso opportuni marciapiedi in quanto trattasi di strade urbane. La costruzione, come riportato nell'atto di provenienza, risale ad un periodo antecedente il 1967, è inserita in un'area urbana adiacente al centro storico, posta ad ovest dell'asse viario di ingresso al centro urbano, da Siracusa è raggiungibile tramite contrada Targia – Strada Provinciale n°114 in direzione di Piazza Giovanni Di Mauro a Priolo Gargallo – via delle Cave in Priolo G. – via Marchese F. Gargallo - via Vittorio Alfieri n° 21. Il bene immobile in questione presenta solaio di copertura orizzontale con piano di calpestio pavimentato con applicato sopra strato impermeabilizzante, ma in cattivo stato di manutenzione. Al piano si accede tramite corpo scala interno all'intera costruzione, si ha la presenza di un tramezzo che definiva precedentemente dei vani non più esistenti, come si evince dalle tracce ancora presenti sul pavimento.

Dal sopralluogo effettuato risultano evidenti in più punti ristagni di acqua piovana con conseguente infiltrazione al solaio e danni al piano inferiore oggetto di causa e descritto al punto precedente.





Il vigente P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo classifica l'area in cui ricade il subalterno 3 come **zona B**, ossia "abitato completamente edificato"; si riporta dunque quanto risultante nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

**"articolo 21      Zona "B", abitato completamente edificato**

*La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.*

*In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.*

*Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.*

*La densità edilizia massima sarà di mc/mq 5,00.*

*I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono essere edificati con i seguenti parametri:*

- c) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;*
- d) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq 120 e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000.*

*Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:*

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10*
- È consentito costruire sul confine, nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.*
- Piani fuori terra massimo tre.*
- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.*

*Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani. Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20."*

Si riporta a seguire parte dell'art. 20:

*"...Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:*

- q) Residenziale;*
- r) Attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc...)*
- s) Pubblici esercizi, quali ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;*
- t) Medie strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse; come previsto dal P.U.C. nelle zone B e B1 sono espressamente vietate le grandi strutture di vendita;*



- u) *Esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e per l'attività non venga occupato suolo pubblico;*
- v) *Centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.*
- w) *Attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc);*
- x) *Locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri.*
- y) *Uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie).*
- z) *Attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast.*
  - aa) *Associazioni politiche, sindacali, culturali;*
  - bb) *Attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie.*
  - cc) *Attrezzature a carattere religioso.*
  - dd) *Attrezzature private per lo sport ed il tempo libero.*
  - ee) *Garages e parcheggi pubblici e privati*
  - ff) *Depositi e locali per commercio all'ingrosso"*

Segue ancora parte dell'articolo 20:

*"Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq 1.500 ricadenti in zona B, B1 o Be è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq 1.500, il rilascio della concessione singola, come previsto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e s.m.i., è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune e cioè: mq 2,50 per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura. Ove le caratteristiche dell'area non consentano il reperimento delle aree per attrezzature di che trattasi (per ragioni plano altimetriche, per le ridotte estensioni del sito, ecc) è consentita la loro monetizzazione, secondo stima del competente Ufficio Urbanistica ed in ragione di mq 7,00 per abitante convenzionale insediato, da corrispondere al Comune in unica soluzione prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo. In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale", è fatto obbligo reperire le*



*superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente P.R.G.*

*I lotti di terreno ricadenti in zona B e B1 che dopo il primo quinquennio di validità del presente strumento urbanistico non saranno stati edificati, saranno vincolati per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, compatibilmente con le accertate relative necessità, in occasione della successiva revisione del P.R.G. e ciò anche al fine di evitare la ulteriore reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree ove detti vincoli sono già stati apposti nel tempo.*

*È fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art.142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario) come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.”*

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.III.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2.**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig.re come si evince dalla “relazione notarile ipocatastale” del fascicolo telematico e dall’atto di provenienza/compravendita n° 25367 di Repertorio e n° 10347 di Raccolta del 14.07.2000, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile non risulta occupato da terzi ma dal debitore che ha permesso l’accesso al CTU, il bene risulta fornito di porta blindata di ingresso sul lato di accesso con esposizione a nord tramite corpo scala.

##### **4.III.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 3.**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig.re come si evince dalla “relazione notarile ipocatastale” del fascicolo telematico e dall’atto di provenienza/compravendita n° 25367 di Repertorio e n° 10347 di Raccolta del 14.07.2000, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile non risulta occupato da terzi ma dal debitore che ha permesso l’accesso al CTU, il bene risulta fornito di porta di ingresso sul lato di accesso con esposizione a nord tramite corpo scala.



**4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**4.IV.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.IV.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 3.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

**4.V.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2.**

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siracusa in data 19 luglio 2000 ai nn. 10697/1520 a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A., codice fiscale 01255270157 e contro l'attuale proprietario signor \_\_\_\_\_ in forza di concessione a garanzia di mutuo per atto ricevuto dal notaio Concetta Messina da Siracusa in data 14 luglio 2000, Repertorio n. 25368, montante ipotecario lire 150.000.000;



- Ipoteca volontaria iscritta a Siracusa in data 1 agosto 2008 ai nn. 18835/3867 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A., codice fiscale 00026870881 e contro l'attuale proprietario signor \_\_\_\_\_ in forza di concessione a garanzia di mutuo per atto ricevuto dal notaio Annio De Luca da Siracusa in data 31 luglio 2008, Repertorio n. 24535, Raccolta n. 12141, montante ipotecario euro 120.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Siracusa in data 28 settembre 2017 ai nn. 14654/11017 a favore del Fallimento \_\_\_\_\_ codice fiscale 04708820875 e contro l'attuale proprietario signor \_\_\_\_\_

#### **4.V.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 3.**

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siracusa in data 19 luglio 2000 ai nn. 10697/1520 a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A., codice fiscale 01255270157 e contro l'attuale proprietario signor \_\_\_\_\_, in forza di concessione a garanzia di mutuo per atto ricevuto dal notaio Concetta Messina da Siracusa in data 14 luglio 2000, Repertorio n. 25368, montante ipotecario lire 150.000.000;
- Ipoteca volontaria iscritta a Siracusa in data 1 agosto 2008 ai nn. 18835/3867 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A., codice fiscale 00026870881 e contro l'attuale proprietario signor \_\_\_\_\_ in forza di concessione a garanzia di mutuo per atto ricevuto dal notaio Annio De Luca da Siracusa in data 31 luglio 2008, Repertorio n. 24535, Raccolta n. 12141, montante ipotecario euro 120.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Siracusa in data 28 settembre 2017 ai nn. 14654/11017 a favore del Fallimento \_\_\_\_\_, codice fiscale 04708820875 e contro l'attuale proprietario signor \_\_\_\_\_

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

##### **a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2.**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da relazione notarile ipocatastale del fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/compravendita n° 25367 di Repertorio e n° 10347 di Raccolta del 14.07.2000, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;



- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 3.**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da relazione notarile ipocatastale del fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/compravendita n° 25367 di Repertorio e n° 10347 di Raccolta del 14.07.2000, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**4.VI.a. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E SUB. 3.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Priolo Gargallo - del VIII° SETTORE – AREA TECNICA – SERVIZI URBANISTICI, è stato possibile verificare l'assenza di documentazione inerente l'unità immobiliare oggetto di indagine. La scrivente ha richiesto apposita documentazione che attestasse tale condizione ed in data 31.01.2019, tramite Posta Elettronica Certificata, ha ricevuto la comunicazione ufficiale relativa in cui si riporta che *"...dall'archivio delle pratiche edilizie di questo Comune non risultano essere state rilasciate né Concessioni o Licenze edilizie, né titoli abilitativi in sanatoria intestati ai soggetti suindicati e, di conseguenza, si è nell'impossibilità di rilasciare atti o certificare alcunchè in merito a quanto richiesto."*

Contemporaneamente la scrivente ha ritenuto opportuno verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto presso il Comune di Siracusa in quanto la costruzione risale, secondo quanto asserito nell'atto di provenienza, agli anni antecedenti il 1967 ed ultimata nel 1979, ragion per cui potrebbe essere stata regolarizzata nel Comune di Siracusa in quanto l'attuale Comune di Priolo è stato *"Frazione di Siracusa"* sino al giugno del 1979.



Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del 13° SETTORE – PLANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA del Comune di Siracusa non risulta nessuna documentazione inerente l'unità abitativa (compreso il piano terrazza) oggetto di indagine, né a nome dell'attuale proprietario e né a nome del proprietario precedente (la ricerca è stata effettuata a video davanti alla sottoscritta).

In data 23.01.2019, si ha avuto risposta ufficiale attestando che *“... da ricerche effettuate in archivio, ad oggi non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo per l'immobile sito nel Comune di Priolo Gargallo in via Vittorio Alfieri n° 21 Piano primo e piano secondo, in testa alla Ditta*

Dagli uffici del Nuovo Catasto Urbano di Siracusa risulta la planimetria catastale presentata il 15.03.1979, confrontando la planimetrie con la realtà si ha una parziale difformità per quanto riguarda la disposizione degli ambienti interni, infatti la planimetria catastale riporta due ingressi all'appartamento, ossia un primo ingresso posto sul lato destro del pianerottolo del corpo scala ed un secondo ingresso coincidente con quello riscontrato in sede di sopralluogo. Nella planimetria catastale risulta essere adiacente alla destra del corpo scala un unico grande vano con due porte-finestre con affaccio rispettivamente su via V. Alfieri e via G. Boccaccio, da tale vano si accede al resto dell'appartamento attraversando un piccolo vano, nella realtà invece si ha un solo ingresso che conduce al vano adibito ad ingresso/corridoio ed il grande vano pocanzi descritto risulta essere suddiviso in quattro vani più piccoli. Anche la collocazione dei servizi igienici è cambiata, eliminandone uno e spostando il secondo insieme alla relativa finestra, la collocazione della cucina riportata in planimetria catastale ha subito anch'essa una modifica in quanto ad oggi risulta essere collocata nell'ultimo vano posto a sud della planimetria, integrata con il salone. L'altezza interna utile riportata in planimetria catastale è 3,15 m prossima a quella reale. Si ritiene necessario un aggiornamento catastale (planimetria) per le modifiche da apportare e descritte pocanzi, per un costo complessivo e sommario di **500,00 euro**.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva, si sono apprese informazioni presso gli opportuni uffici del Comune di Priolo Gargallo e di Siracusa, in seguito alle quali risulta necessario avere la doppia conformità sia per quanto riguarda la normativa urbanistica ed edilizia vigente negli anni '60/'70 del Comune di Siracusa (Deliberazione podestarile n. 433 del 13 giugno 1933 “Approvazione del nuovo Regolamento edilizio per la città di Siracusa” e PRG del 1976) in quanto, come pocanzi affermato, in quegli anni Priolo G. era frazione di Siracusa, sia per quanto riguarda l'attuale P.R.G del Comune di Priolo Gargallo. Accertata la doppia conformità si devono pagare 243,51 €/mq per il Costo di Costruzione 2019 in misura doppia (art. 36 e art. 37 del D.P.R. n° 380 del 2001) e 7,53/mc per gli Oneri di Urbanizzazione per gli edifici ricadenti in zona B. Nel caso specifico si deve sostenere una spesa approssimativa di **67.000,00 €**, si deve considerare un ulteriore costo per il compenso di opportuno tecnico professionale per il disbrigo pratica, costo approssimativo a **1.500,00 €**.

La scrivente si è recata presso l'Ufficio del Genio Civile a Siracusa per avere informazioni sulla eventuale regolarizzazione dei beni in oggetto, non sono previste sanzioni in quanto il Comune di Priolo è stato dichiarato territorio sismico solo dal



novembre del 1981, data posteriore alla data di costruzione dei beni in oggetto, è necessario pagare una quota massima di **100,00 €** per diritti di segreteria insieme alla presentazione di relativo progetto secondo quanto previsto dalla Legge n° 16 del 2016 “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380”, sarà necessario verificare sia la conformità alla Legge 25 novembre 1962 n. 1684 e sia la conformità al Decreto del 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni”, il tutto tramite opportuno professionista incaricato, prevedendo un costo approssimativo di **2.000,00 €** per competenze professionali.

Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità del bene in questione, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, si è giunti ad un valore approssimativo di **1.000,00 €** da sottrarre al valore di stima.

È stata verificata presso gli opportuni uffici l'inesistenza di eventuale ACE o APE dell'unità immobiliare in oggetto per cui, come da mandato, è stato incaricato professionista esterno per la redazione di tale certificato.

#### **4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.**

Ai fini della valutazione dei beni immobili, il bene definito sub. 3 essendo classificato catastalmente come “lastrico solare” e corrispondendo alla situazione attuale verificata durante il sopralluogo, verrà valutato insieme all'appartamento catastalmente definito sub. 2 in quanto risulta essere una pertinenza di uso esclusivo di ornamento. Verrà stimato anche il corpo scala in quanto, come da atto di compravendita, risulta essere di proprietà esclusiva del debitore. Al valore finale di stima si deterranno le somme approssimative dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni in questione.





#### 4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

##### 4.IX.1a. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E SUB. 3.

| Ambienti   | Superficie netta     | Coefficiente per calcolo sup. comm. | Superficie commerciale        | Esposizione   | Condizione di manutenzione |
|--|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|
| Ingresso/corridoio                                       | 16.74                | 1                                   | 19.58                         | -             | sufficiente                |
| Disimpegno   | 7.51                 | 1                                   | 8.69                          | -             | buona                      |
| Camera letto singola                                     | 8.12                 | 1                                   | 9.46                          | insufficiente | buona                      |
| Camera letto singola                                     | 7.72                 | 1                                   | 9.59                          | insufficiente | buona                      |
| Servizio igienico  | 4.11                 | 1                                   | 5.38                          | mediocre      | sufficiente                |
| Camera letto doppia                                      | 21.98                | 1                                   | 24.71                         | mediocre      | sufficiente                |
| Lavanderia   | 2.63                 | 1                                   | 3.10                          | -             | sufficiente                |
| Camera giochi  | 12.15                | 1                                   | 14.59                         | buona         | buona                      |
| Cucina/salone  | 31.64                | 1                                   | 36.98                         | buona         | buona                      |
| Balconi  | 9.00+11.99=<br>20.99 | 0.30                                | 6.30                          | sufficiente   | sufficiente                |
| Piano terrazza   | 25.00                | 0.15                                | 3.75                          | -             | scarsa                     |
|  | 106.65               | 0.05                                | 5.33                          |               |                            |
| Corpo scala  | 10.62                | 1                                   | 13.77                         | -             | pessima                    |
| Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a |                      |                                     | 161.23 mq<br><b>161.00 mq</b> |               |                            |

#### 4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

##### 4.IX.2a. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E SUB. 3.

###### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto e ricadenti in zona oggetto di causa, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 550,00.



Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_c$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,76$$

$$\delta_1 = 0.92 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.87 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 0.95 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,20$$

$$\Delta_1 = 1,24 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.02 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.95 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.215$$

$$\Omega_1 = 1.18 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.43 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$



$\Omega_4 = 0.90$  (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.800$  (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1.108**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

|                                      |                            |                               |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| superficie lorda:                    | 145.85 x 100 %             | = 145.85 m <sup>2</sup>       |
| area di pertinenza (terrazzo P.S.)   | 25.00 x 15%                | = 3.75 m <sup>2</sup>         |
|                                      | 106.65 x 5%                | = 5.33 m <sup>2</sup>         |
| area di pertinenza (balconi P.P.)    | 20.99 x 30%                | = 6.30 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                            | <b>= 161.23 m<sup>2</sup></b> |
|                                      | approssimata per difetto a | <b>161.00 m<sup>2</sup></b>   |

Avremo un **valore dell'unità immobiliare:**

$$\begin{aligned} \text{€ } 550,00/\text{m}^2 \times 161,00 \text{ m}^2 \times 1,108 &= \text{€ } 98.113,40 \\ \text{approssimato per difetto a} &\quad \quad \quad \text{€ } 98.000,00 \end{aligned}$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.



Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.58\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.36\%$$

$$r_{max} = 4.80\%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 0,90.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,58 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4,58 - 0,90 = 3,68\%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 350,00.

Si ha in definitiva:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto       | € 4.200,00 |
| 2) detrazione per spese varie   | € 840,00   |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 3.360,00 |

$$V_m = 3.360 / 3,68\% = 91.304,35 \text{ €} \quad \text{approssimato per difetto a} \quad \text{€ 91.300,00}$$



Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3,68 %, si ottiene il valore di **91.300,00 €**.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 98.000,00 + 91.300,00 \text{ €}) = \text{€ } 94.650,00 \text{ appr. per eccesso a } \quad \text{€ } 95.000,00$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni stimati, ossia:

- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria  

$$\text{€ } (67.000,00 + 1.500,00 + 100 + 2.000,00) = \quad \text{€ } 70.600,00$$
- Aggiornamento catastale € 500,00
- Agibilità/abitabilità € 1.000,00

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$\begin{aligned} \text{€ } 95.000,00 - (\text{€ } 70.600,00 + \text{€ } 500,00 + \text{€ } 1.000,00) = \\ = \text{€ } 95.000,00 - \text{€ } 72.100,00 = \quad \text{€ } 22.900,00 \\ \text{approssimato per eccesso a} \quad \text{€ } 23.000,00 \end{aligned}$$

#### **4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare "Studio Epipoli – Servizi immobiliari" in viale Epipoli n. 26, Siracusa;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- "servizio OMI" (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo "Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione



dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica;

- Nuovo Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici Sicilia 2018 Decreto 8 Gennaio 2018.

#### 4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO.

##### 4.IX.4a. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E SUB. 3.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 550,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 95.000,00.

#### 4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.

##### 4.IX.5a. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON F. 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E SUB. 3.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la "stima sintetica - comparativa", dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

$\delta$  il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 0.92, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 0.87, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 0.95, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.24, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.02, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.95;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.18, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 1.43, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.00, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.800.



Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione con annesso il piano terrazza catastalmente definito "lastrico solare" subalterno n. 3, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 3,68 %.

#### 4.IX.6. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

##### 4.IX.6a. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E SUB. 3.

Per quanto riguarda la "stima sintetico - comparativa" avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$V_m = € 550,00 / m^2 \times 161,00 m^2 = € 88.550,00$$

Per quanto riguarda la "stima analitica" avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$V_m = € 3.360 / 4,58 \% = 73.362,45 € \quad \text{approssimato per difetto a} \quad € 73.000,00$$

**Stima del più probabile valore venale al netto di adeguamenti e correzioni:**

$$1/2 \times (€ 88.550,00 + 73.000,00 €) = € 80.775,00$$

$$\text{approssimato per eccesso a} \quad € 81.000,00.$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni stimati, ossia:

- Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria

$$€ (67.000,00 + 1.500,00 + 100 + 2.000,00) = € 70.600,00$$

- Aggiornamento catastale € 500,00

- Agibilità/abitabilità € 1.000,00

**Il più probabile valore venale risulta:**

$$€ 81.000,00 - (€ 70.600,00 + € 500,00 + € 1.000,00) =$$

$$= € 81.000,00 - € 72.100,00 = € 8.900,00$$

$$\text{approssimato per eccesso a} \quad € 9.000,00$$



**4.IX.7. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER LA  
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA.**

**4.IX.7a. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO E SECONDO,  
CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 6 P.LLA 1277 SUB. 2 E  
SUB. 3.**

Dalle stime "*sintetico-comparativa*" ed "*analitica*", senza considerare i costi relativi per l'aggiornamento catastale, per l'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria, per l'ottenimento del certificato di abitabilità, si ottiene un valore pari a:

$$1/2 \times (\text{€ } 98.000,00. + 91.300,00 \text{ €}) = \text{€ } 94.650,00 \text{ appr. per eccesso a } \quad \text{€ } 95.000,00$$





## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico e planimetrie con indicazioni foto scattate;
- c. Rilievo metrico;
- d. Visure catastali storiche;
- e. Planimetrie catastali;
- f. Estratto di mappa catastale;
- g. Copia atto di provenienza;
- h. Attestato di Prestazione Energetica;
- i. Richieste documenti
- j. Comunicazione ufficiale Comune di Priolo Gargallo
- k. Attestazione ufficiale Comune di Siracusa;
- l. Specifica delle competenze tecniche;
- m. Copie ricevute di spesa;
- n. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 12.02.2019

il CTU

Arch. Maria Blanco

