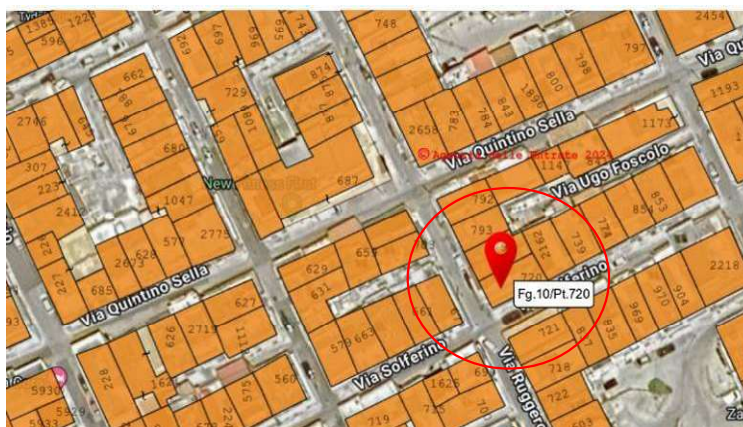


LOTTO N. 4
APPARTAMENTO
SITO IN PACHINO (SR), VIA RUGGERO SETTIMO N. 73/A
NCEU COMUNE DI PACHINO, F. 10, P. LLA 720 SUB 4

Individuazione del bene

Il bene oggetto del presente lotto, **Lotto n. 4**, è un appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Pachino (Sr), Via Ruggero Settimo n. 73/A, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 del Comune di Pachino, p.lla 720, sub 4, *cat. A/4 Abitazioni di tipo popolare, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 196,00* in testa alle ditte [REDACTED] con diritto di proprietà pari a $\frac{1}{4}$, e [REDACTED] con diritto di proprietà pari a $\frac{3}{4}$.



L'intero fabbricato, prospiciente, per due lati, su pubbliche vie, confina a Nord con fabbricato individuato all' NCEU del Comune di Siracusa al F 10 p.lla 2162, a Sud con Via Ruggero Settimo, ad Ovest con fabbricato individuato all' NCEU del Comune di Siracusa al F 10 p.lla 794 e ad Est con Via Solferino.

Al fabbricato si accede da Via Ruggero Settimo ed all' immobile in oggetto si accede attraversando il vano scala (con ingresso da Via Ruggero Settimo) in comune con l' appartamento posto al piano primo e secondo (Lotto n. 5) e da Via Solferino, oltrepassando un vano utilizzato come cucina.

Il bene si colloca in una zona di Pachino prossima a servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti coordinate GPS :

Lat 36.7188422, Long 15.0927177

Risposta ai quesiti

Descrizione della composizione interna

Lo stabile in cui è sito l'immobile de quo è, come già detto, un fabbricato in muratura di n. 3 elevazioni fuori terra costituito da n. 1 appartamento al piano terra (Lotto 4), n. 1 appartamento al piano primo e n. 2 vani con servizi e terrazza al piano secondo (Lotto 5), aventi in comune l'ingresso/vano scala.

L'appartamento oggetto del presente Lotto n. 4, a cui si accede principalmente, come già detto, dall'ingresso/vano scala comune, è costituito da un disimpegno/sottoscala che permette l'accesso ad un corridoio che distribuisce n. 1 camera

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379



da letto, n. 1 vano soggiorno/cucina/pranzo, n. 1 vano bagno e n. 1 vano utilizzato come cucina. E' presente, altresì, un pozzo luce di modeste dimensioni, dotato di pilozza.

Sia esternamente che internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Il tutto per una **superficie interna utile pari a circa mq 69,90.**

L'altezza interna è pari a circa m 3,57, ad eccezione del vano cucina la cui altezza interna è pari a circa m 4,40.

Gli infissi interni sono in legno, a battente, gli infissi esterni sono in alluminio in buone condizioni di manutenzione.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica, con inserti decorativi. Anche le piastrelle che rivestono il bagno e la zona cottura del vano soggiorno/cucina/pranzo e della cucina sono in ceramica.

Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione interna dell'immobile costituente il lotto 4 si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dalla sottoscritta CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile, che differisce da quello risultante dalle planimetrie urbanistiche.

Informativa in ordine all'abuso edilizio riscontrato

Per l'immobile oggetto del **Lotto 4**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- "Progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione sita in Pachino all'angolo fra le vie Solferino e R. Settimo, di proprietà dei Sigg. ██████████ residenti in via De Sanctis n. 73" approvato dalla Commissione Edilizia comunale in data 17/08/1964;
- "Progetto di modifica interna ed esterna al fabbricato al P.T. in Pachino", Concessione n. 705/74 di cui al parere favorevole della C. E. C. del 26/11/1974, in testa alle Ditte ██████████
- Permesso di abitabilità o di uso del 22/05/1985 relativo all'immobile di cui alla concessione 705/74;
- "Progetto di sopraelevazione a 1° piano con modifica al piano terra, via Ruggero Settimo n. 73/a angolo via Solferino, NCEU F 10 p.IIa 720", Concessione n. 106/93 di cui al parere favorevole della Commissione Edilizia dell' 11/11/1993, in testa alle Ditte ██████████

Altresì, presso l' Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è stata reperita l' *Autorizzazione n. 11268 del 18/08/1993* relativa al "Progetto di sopraelevazione a 1° piano con modifica al piano terra, via Ruggero Settimo n. 73/a angolo via Solferino, NCEU F 10 p.IIa 720", in testa alle Ditte ██████████

Relativamente all'agibilità relativa all'immobile di cui alla Concessione n. 106/93, non risulta presentata alcuna istanza presso il Comune di Pachino, così come da attestazione del Comune stesso riportata in allegato al presente elaborato peritale.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino e presso l' Ufficio del Genio Civile di Siracusa inerente l' ultimo titolo abilitativo edilizio, si rappresenta che, oltre all'abuso individuato nella precedente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio predisposta dall' esperto stimatore, Ing. Giuseppe Campo, la scrivente ha rilevato altre difformità edilizie, che, di seguito si elencano:

- l'immobile rappresentato negli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizio, risulta costituito da un vano ingresso prospiciente via Solferino, un vano pranzo/soggiorno, una cucina, una camera (tutti vani prospicienti, come l'ingresso, via Solferino) e, nella parte restrostante, un disimpegno, un bagno ed un vano spogliatoio. Tale distribuzione

DWG Studio

Arch. Valeria Guzzardi

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it



planimetrica risulta differente dallo stato attuale dell'immobile che, di fatto, come meglio descritto precedentemente nel relativo paragrafo, è costituito da un ingresso prospiciente via Ruggero Settimo, in comune con l'immobile posto ai piani superiori, e da un disimpegno che distribuisce una camera, un vano soggiorno/pranzo/cucina, un vano cucina (prospicienti via Solferino) ed un bagno, sito nella zona retrostante dell'appartamento.

- i prospetti dell'immobile rappresentati nell'ultimo titolo abilitativo risultano differenti dallo stato attuale dell'immobile.

Nello specifico: 1) nella stanza indicata, negli elaborati grafici del suddetto titolo edilizio, come pranzo/soggiorno (e, allo stato attuale, risultante, invece, camera) risulta una finestra anziché l'attuale porta-finestra dotata di ringhiera a petto; 2) in corrispondenza dell'ingresso previsto su via Solferino, risulta esserci una finestra (nell' attuale vano soggiorno/cucina pranzo) anziché la porta d'ingresso; 3) nel vano indicato come camera (l'attuale cucina), risulta una porta-finestra con ringhiera a petto ce, di fatto, presenta dimensioni di molto maggiori rispetto a quella assentita.

Le suddette difformità dall'ultimo titolo abilitativo edilizio, sono dovute alla incompleta realizzazione delle opere previste nel suddetto titolo abilitativo.

Altresì, nel vano ingresso/vano scala in comune con l'appartamento posto ai piani superiori, si rileva una difformità di tipo strutturale inerente il muro portante del vano e la configurazione planimetria della scala stessa, con conseguente aumento, non consentito, di superficie utile dell'immobile.

Gli abusi inerenti la diversa distribuzione planimetrica e le variazioni nel prospetto dell'immobile, risultano sanabili invece, l'abuso inerente la difformità strutturale, **non risulta sanabile ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85** (sostituito **dall'art. 36 DPR 380/01, Accertamento di conformità**) e ai sensi dell' **art. 14 della Legge Regione Sicilia n. 16/2016** (che reca il "Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", e stabilisce che in caso di interventi realizzati in **assenza di permesso di costruire**, il proprietario -responsabile dell'abuso o subentrato successivamente- può ottenere il **Permesso in Sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente**). Nel caso di specie infatti, l'anzidetta condizione di "doppia conformità", non è verificata.

Altresì, poiché le ragioni di credito per cui si procede nell'esecuzione dei beni in oggetto risultano successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003 (l'ultima riguardante la sanatoria) il suddetto abuso edilizio **non risulta sanabile neanche ai sensi dell' art. 40, comma 6, Mancata Presentazione dell'Istanza** (in cui viene stabilito che "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Cap. IV -Opere Sanabili- della stessa legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di riferimento-L.47/85-L.724/94-L.326/0-").

Pertanto, si dovrà provvedere alla demolizione dell'abuso e alla presentazione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria per procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come risultante dal "Progetto di modifica interna ed esterna al fabbricato al P.T. in Pachino", Concessione n. 705/74 di cui al parere favorevole della C. E. C. del 26/11/1974, in testa alle Ditte [REDACTED] e dal progetto depositato presso l' Ufficio del Genio Civile di Siracusa, di cui all'Autorizzazione n. 11268 del 18/08/1993 per il "Progetto di sopraelevazione a 1° piano con modifica al piano terra, via Ruggero Settimo n. 73/a angolo via Solferino, NCEU F 10 p.Ila 720 , in testa alle Ditte [REDACTED] [REDACTED]. Contestualmente, si potranno regolarizzare anche gli abusi inerenti la diversa distribuzione planimetrica e la variazione di prospetto.



Per la quantificazione delle spese di regolarizzazione urbanistica si rimanda al capitolo "Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione catastale - Adeguamenti Valore di Mercato beni oggetto del Lotto 4", precisando che le suddette spese dovranno essere suddivise con il Lotto n. 5 e saranno, pertanto, considerate pari al 50% , per quanto attiene le spese di sanzione e le spese tecniche, e calcolate proporzionalmente per quanto attiene le opere edili.

Informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità

L'intero fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto risulta privo di Certificato di agibilità, come da certificazione ottenuta dal Comune di Pachino.

Per procedere all'ottenimento del Certificato di Agibilità dovranno essere regolarizzate le difformità urbanistiche, catastali e strutturali del fabbricato, meglio dettagliate al paragrafo precedente, sostenendo, altresì, i costi relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica.

Per la quantificazione delle spese per il rilascio del Certificato di agibilità, si rimanda al capitolo "Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione catastale - Adeguamenti Valore di Mercato beni oggetto del Lotto 4".

Informativa in ordine alla necessità anche della regolarizzazione catastale, con quantificazione, se del caso, dei relativi costi.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, l'immobile risulta conforme a quanto riportato negli elaborati catastali ad eccezione del vano scala, di cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Catastalmente, ultimate le opere di ripristino dell'abuso rilevato, si dovrà, pertanto, procedere alla presentazione di una nuova pratica DOCFA, con la produzione, altresì dell'elaborato planimetrico inerenti le parti comuni, presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali.

Si precisa che le suddette spese dovranno essere suddivise con il Lotto n. 5 e saranno, pertanto, considerate pari al 50%

Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione catastale

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che "si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la superficie commerciale degli immobili in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di



immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% degli eventuali balconi e terrazze scoperti, il 35% degli eventuali balconi e terrazze coperti, il 60% delle eventuali verande ed il 20% dei locali accessori non collegati ai vani principali.

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, la superficie commerciale dell'immobile, risulta essere quindi pari:

Superficie commerciale immobile Lotto 4 = **mq 85,44**

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguito, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima dei beni oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (adeguando il valore riportato nella Banca dati Quotazioni Immobil.- 2 sem.2023, zona B2, in base alla categoria catastale dell'immobile oggetto di stima), da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Quotazioni Immobiliari Omi :	valore medio di mercato pari a	562,50 €/mq
Immobiliare.it	valore di mercato pari a	533,00 €/mq
Remax	valore di mercato pari a	623,33 €/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 572,94 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti di un'opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -1 %.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$572,94 \text{ €/mq} \times (-1 \%) = \mathbf{567,22 \text{ €/mq}}$ **Valore dell'immobile per metro quadrato**

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$567,22 \text{ €/mq} \times 85,44 \text{ mq} = 48.463,27 \text{ €}$ Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 48.463,27 (euro quarantottomilaquattrocentosessantatre/27).

Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.



Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dalla sottoscritta CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 2/2023, zona B2*), adeguati in base alla categoria catastale dell'immobile in oggetto, è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile stesso, considerando un valore di canone di locazione (mensile) pari a 2,00 €/mq e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile = 2,00 €/mq x 85,44 mq = 170,88 €

Reddito lordo annuale = 170,88 € x 12 = 2.050,56 €

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 21 %, si ottiene il valore del reddito netto:

2.050,56 € - (2.050,56 x 0,21) = 2.050,56 € - 431,87 € = 1.618,69 €

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 1.618,69.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di limitata dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 2%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 1,2 %), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 3,2 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

1.618,69 € / 3,2 % = 1.618,69 € / 0,032 = € 50.584,06 Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 50.584,06 (euro cinquantamilacinquecentottantaquattro/06).

Determinazione Valore di Mercato del bene in oggetto

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

(€ 48.463,27 + € 50.584,06)/2= **€ 49.523,66 VALORE DI MERCATO IMMOBILE**

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto 4 è pari ad € 49.523,66 (euro quarantanovecentoventitre/66).**

Adeguamenti Valore di Mercato beni oggetto del Lotto 4

Il Valore di Mercato dell' immobile facente parte del Lotto 4 **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica e strutturale

DWG Studio

Arch. Valeria Guzzardi

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it



Nello specifico:

- spese per la regolarizzazione urbanistica-Permesso di Costruire in Sanatoria, comprensive di sanzioni spese tecniche (50%, pari a **€ 3.000,00**
 - spese esecuzione opere edili per ripristino stato dei luoghi, pari ad **€ 2.000,00**
 - spese per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, comprensive di spese tecniche pari a **€ 1.500,00**
 - spese per la regolarizzazione catastale, comprensive di spese tecniche (50%) pari a **€ 900,00**
- per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad **€ 7.400,00**

Quindi, il valore del Lotto 4, sarà pari a:

€ 46.811,74 - € 7.400,00= **€ 39.411,74**

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale del Lotto 4, appartamento al piano terra, sito in Pachino (Sr), Via Ruggero Settimo n. 73/A, è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 39. 400, 00 (trentanovemilaquattrocento/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, delle parti comuni, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.





Foto 2,3. Ingresso/Vano scala comune

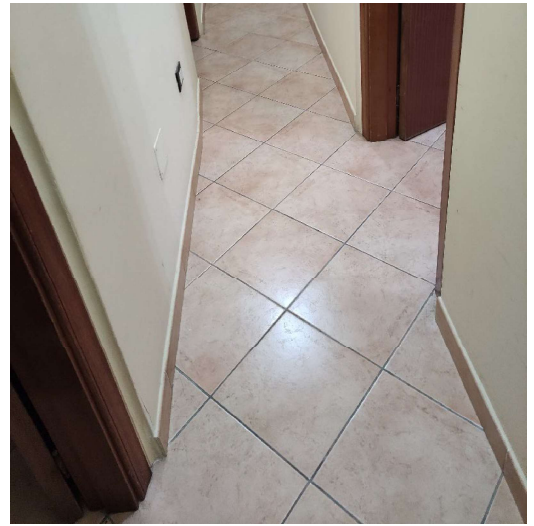


Foto 4. Disimpegno



Foto 5,6. Camera

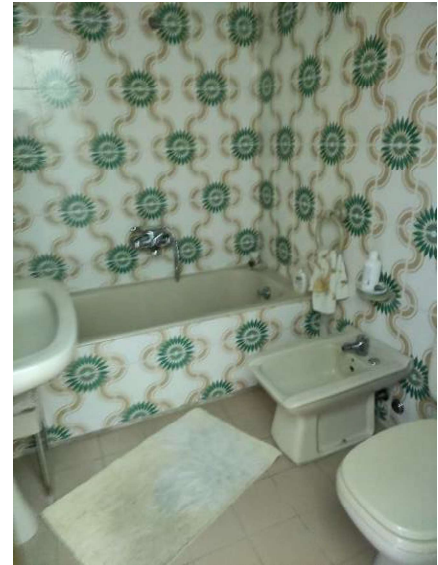


Foto 7. Bagno



Foto 8,9,10. Pozzo luce



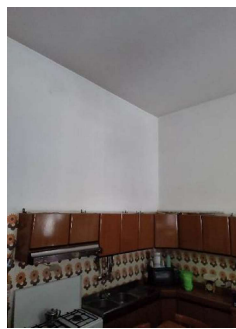


Foto 11,12. Vano cucina

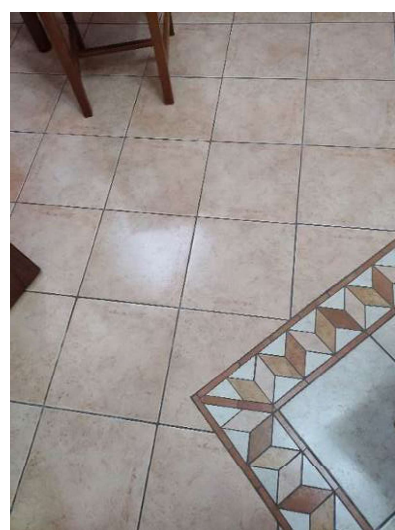


Foto 13,14,15. Cucina/Pranzo/Soggiorno

