

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI
(abitazione in villino, appartamento, negozio/bottega e magazzino/locale di deposito)
SITI IN SIRACUSA, STRADA PER FLORIDIA (snc)
(Proc. Esecutiva immobiliare n.291/2012)

Indice

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti
4. Valutazione dell'immobile
5. Conclusioni
6. Allegati:
 - All.1 comunicazioni alle parti
 - All.2 verbali sopralluoghi
 - All.3 documentazione fotografica
 - All.4 documentazione Ufficio Tecnico
 - All.5 documentazione catastale
 - All.6 documentazione ispezione ipotecaria



1. Premessa

Con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita del 11/10/2012, la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d'Ufficio e mi convocava all'udienza del 20/12/2012 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico nella Procedura esecutiva immobiliare n. 291/2012 R.G. Es. promossa da "UniCredit Credit Management Bank S.p.A." contro i Sigg.ri **Campisi Monica e Campisi Nelsanta**

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recata:

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa richiedendo, tramite istanza rivolta al Sindaco ed all'Ufficio tecnico giorno 28/12/2012, prot. n.15378 (cfr. istanza - Allegato 4) la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte relative agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/'85, 724/'94 e 326/'03;
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
 - a) le visure per ciascun soggetto;
 - b) le visure storiche per ciascun immobile;
 - c) l'estratto di mappa catastale;
 - d) le planimetrie catastali;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) ispezione ipotecaria per ciascun soggetto;
 - b) ispezione ipotecaria per ciascun immobile.

Il giorno 18 del mese di gennaio 2013, come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata a.r., per i sigg.ri **Campisi**, ed a mezzo fax e posta certificata per l'Avv. **Giuliano** (in qualità di procuratore della parte creditrice), così come richiesto dallo stesso nella documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, spediti giorno 04 gennaio 2013 (cfr. Allegato 1),

Architetto Ilaria Alessandra

via Mons. Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931786455 - p.i. 01603530398 - email: ilaria.alessandra@alice.it



mi sono recata sui luoghi oggetto di accertamento a Siracusa, Strada per Floridia (snc), per dare corso alle operazioni peritali.

In tale circostanza, alla presenza della sig.ra [redacted] (parte debitrice), della sig.ra [redacted] [redacted], della sig.ra [redacted] del sig. [redacted] rispettivamente madre e fratelli dei soggetti debitori nella procedura in oggetto, ho proceduto ad una ispezione generale degli immobili, effettuando il rilievo fotografico interno ed esterno degli stessi.

Ho verificato le altezze interne e la distribuzione planimetrica degli immobili, confrontandola con la documentazione catastale, già in mio possesso al momento del sopralluogo.

Ho inoltre verificato lo stato di possesso di ciascun immobile, che mi è stato confermato essere conforme a quanto già appreso per mezzo delle visure catastali.

Ho preso visione delle caratteristiche strutturali, delle caratteristiche interne, dello stato di conservazione e di manutenzione e delle condizioni degli impianti, anche in funzione di quanto riferitomi dai sigg.ri [redacted]

In occasione del sopralluogo ho inoltre informato i sigg.ri Campisi del fatto che la raccomandata a.r. inviata al sig. [redacted] fosse ritornata al mittente, poichè all'indirizzo indicato nella documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva, risultano edifici in costruzione, ed ho pertanto chiesto a quale indirizzo avrei potuto successivamente inviare copia della relazione di stima, o altre comunicazioni. A tale proposito mi è stato detto di far riferimento all'indirizzo degli immobili oggetto di accertamento, utilizzando il numero civico attualmente adoperato per la corrispondenza indirizzata al negozio, ossia il numero 14/A, così come descritto e sottoscritto nel verbale (cfr. Allegato 2 - Verbale n.1).

In data 09 febbraio 2013, come concordato telefonicamente con la sig.ra [redacted] e comunicato a mezzo fax e posta certificata all'avv. [redacted], successivamente all'acquisizione ed allo studio della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, ho eseguito un secondo sopralluogo per verificare alcuni dati necessari per completare le operazioni di consulenza.

In tale occasione ho proceduto alla verificata ed all'integrazione di alcuni dati per quanto riguarda l'appartamento (di seguito indicato come Immobile B), il negozio (di seguito indicato come Immobile C) ed il magazzino (di seguito indicato come Immobile D).

Non avendo potuto procedere, in occasione del sopralluogo sopra menzionato, alla ispezione del villino (di seguito indicato come Immobile A) per temporanea indisposizione dei residenti, ho concordato con la sig.ra [redacted] la data del 13 febbraio, per completare le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di accertamento ed ho informato l'avv. [redacted] tramite fax e posta certificata (cfr. Comunicazioni alle parti - Allegato 1).

Ho proceduto inoltre all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari di Siracusa al fine di definire un prezzo di compravendita e/o di locazione degli immobili oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o di locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Indicazione ed individuazione dei beni (risposta al quesito "a")

I quattro immobili oggetto di accertamento sono ubicati all'interno di un lotto di forma pressoché trapezoidale, sito in Siracusa, lungo la Strada per Floridia, poco dopo (dirigendosi da Siracusa verso Floridia) il complesso cimiteriale di Siracusa. Gli immobili suddetti non risultano attualmente individuati da un numero civico, ma in sede di sopralluogo, mi è stato riferito dai soggetti proprietari che il numero civico al quale giunge la corrispondenza indirizzata all'immobile con destinazione di tipo commerciale è, allo stato attuale, il 14/A (cfr. Verbale n.1 - Allegato 2).

Il lotto, nel quale sono realizzati gli immobili, presenta due accessi indipendenti, di cui uno conduce al villino, dotato di spazio giardino di pertinenza esclusiva, ed il secondo conduce agli altri tre immobili (così come si evince dalle foto e dall'elaborato del progetto approvato, di cui, rispettivamente, all'Allegato 3 ed all'Allegato 4).

Gli immobili che nella documentazione della procedura esecutiva in oggetto vengono descritti come "abitazione in villini", "appartamento", "negozio/bottega" e "magazzino/locale di deposito", verranno di seguito rispettivamente indicati come:

Immobilabile A: abitazione in villini

Immobilabile B: appartamento

Immobilabile C: negozio/bottega

Immobilabile D: magazzino/locale di deposito.

3.2 Descrizione complessiva e sintetica (risposta al quesito "b")

Considerazioni sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la presenza di servizi di trasporto pubblico, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati lungo la Strada per Floridia (Strada Statale 124), poco distanti dall'area cimiteriale, nella parte di territorio ai margini sud-occidentali del centro abitato, in una zona di nuovo impianto, destinata ad attività produttive di tipo artigianale e commerciale, attorniata prevalentemente da zone a vocazione

agricola, ed attualmente priva di servizi.

In merito alle caratteristiche intrinseche, il complesso di immobili risulta edificato a partire dalla fine degli anni settanta, inizi anni ottanta, ad eccezione dell'immobile A, edificato o comunque completato, più recentemente, agli inizi del 2000, come è stato possibile evincere dalla documentazione acquisita, dai sopralluoghi effettuati e dalle interlocuzioni con i soggetti proprietari.

Gli immobili risultano privi di elementi architettonici di pregio.

La collocazione degli immobili all'interno del lotto, che risulta in modo evidente derivare da una edificazione attuata per aggregazioni successive, non determina una adeguata distribuzione funzionale degli spazi, in base alle destinazioni presenti.

Per quanto riguarda la distribuzione interna dei singoli immobili, si possono definire in generale discrete, ad eccezione dell'immobile B.

Per quanto riguarda infatti l'immobile B, la distribuzione si può considerare mediocre, per il fatto che buona parte della superficie dell'appartamento è adibita a locali che non sono "abitabili" ma utilizzabili solo come locali "accessori" (secondo la classificazione definita all'art.69 del vigente Regolamento Edilizio).

Per quanto riguarda le caratteristiche degli impianti tecnologici presenti, ad eccezione dell'immobile A, per il quale si tratta di impianti di installazione abbastanza recente, gli altri immobili sono dotati di impianti risalenti all'epoca di realizzazione degli immobili stessi.

In merito alle condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione dell'immobile A, che versa in condizioni che possono essere definite abbastanza buone, a meno di un problema alla copertura in corrispondenza di una delle camere da letto, causato dall'abbattimento di un albero, accidentalmente caduto sopra una parte del tetto (come riferito in sede di sopralluogo), per gli altri immobili sarebbero necessari interventi di manutenzione volti a risolvere, in particolare, problemi di umidità e problemi alla copertura (nel caso dell'immobile B).

Per gli spazi esterni sarebbe necessario il ripristino del muro perimetrale est al quale è addossata la scala di accesso all'appartamento, che presenta, importanti fessurazioni, che potrebbero causare il crollo di alcune parti.

Nello spazio esterno del lotto in cui insistono gli immobili B, C e D sono presenti inoltre tettoie che versano in scadente stato di manutenzione e conservazione e per le quali risulterebbe opportuna la rimozione, al fine di non compromettere l'incolumità di coloro i quali fruiscono degli spazio stesso.

3.3 Identificazione dei beni oggetto di stima

Descrizione analitica

IMMOBILE "A"

Si tratta di un fabbricato costituito da due piani, con uno spazio esterno/giardino di pertinenza con ingresso indipendente rispetto a quello dal quale si accede al lotto nel quale sono ubicati gli immobili, precedentemente definiti rispettivamente come immobile B, immobile C ed immobile D.

La distribuzione planimetrica interna dell'immobile si presenta conforme a quella della planimetria catastale e dell'elaborato del progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.190/09-2 del 23/04/2009 (ad eccezione del pilastro posto sotto la scala interna, non presente nelle suddette planimetrie).

Il piano terra è caratterizzato da un unico ambiente soggiorno/pranzo, avente superficie netta pari a 34,30 mq, con aperture che si affacciano rispettivamente a sud (porta di ingresso), ad est (finestra) e a nord (apertura/luce tamponata con mattoni in vetro cemento). A sinistra del vano di ingresso sono disposti, rispettivamente a partire dall'ingresso stesso, un vano ripostiglio, avente superficie netta pari a 6,27 mq, ed un bagno, avente superficie netta pari a 6,36 mq, ai quali si accede tramite un piccolo disimpegno di 1,40 mq. Adiacente al bagno, si trova la zona cucina/angolo cottura, di superficie netta pari a 10,55 mq, alla quale si accede tramite un'ampia apertura ad arco (senza infisso interno).

I sopra descritti tre vani (ripostiglio, bagno ed angolo cottura) si affacciano su uno spazio esterno scoperto, delimitato, oltre che dalla parete esterna perimetrale ovest dell'immobile in questione, dalle pareti perimetrali divisorie in comune con la parte del lotto occupata dagli immobili B, C e D.

L'altezza interna del piano terra è pari a 2,70 m.

Dal vano di ingresso, tramite una scala in c.a., si accede al piano superiore, costituito da una camera da letto doppia, di superficie netta pari a 13,72 mq, una camera singola, avente superficie netta pari a 10,55 mq, un bagno, di superficie netta pari a 6,23 mq, un ripostiglio di 5 mq ed un vano/spogliatoio di superficie netta pari ad 8,71 mq.

La camera singola, il bagno ed il ripostiglio hanno finestre disposte lungo la parete perimetrale esposta ad ovest.

La camera doppia ha una finestra che si affaccia a sud ed il vano/spogliatoio di superficie pari ad 8,71 mq ha una finestra lungo il lato dell'immobile esposto a nord.

Per quanto riguarda l'altezza interna del piano primo, considerato che l'immobile ha una copertura a due falde inclinate (cfr. Allegato fotografico ed elaborato del progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria), si ha una altezza netta, misurata tra piano di calpestio ed estradosso della trave di colmo emergente, pari a 2,60 m; un'altezza che va da 3 m, misurati a fianco della trave di colmo, a 2,60 m, misurati lungo il perimetro esterno, per ciascuna delle due falde inclinate di copertura.

Le caratteristiche strutturali e di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla

documentazione relativa alla concessione edilizia, dalla presa visione dei luoghi e dall'interlocuzione con i soggetti proprietari, si possono come di seguito descrivere:

- le fondazioni sono costituite da una piattaforma in c.a.;
- le strutture verticali sono costituite da travi e pilastri in c.a.;
- i tamponamenti perimetrali sono costituiti da muratura piena in blocchi di tufo calcareo e malta cementizia, con rivestimento a cappotto esterno;
- la scala interna è in c.a., con alzate e pedate rivestite con mattonelle in ceramica, e dotata di balastra in ferro battuto;
- i solai sono in latero cemento armato;
- la copertura, a due falde inclinate, è rivestita da manto di tegole;
- le pareti interne sono in laterizi forati, intonacate e tinteggiate;
- la pavimentazione è in mattonelle di ceramica;
- gli infissi esterni sono in alluminio, effetto legno, e sono provvisti di persiane esterne e zanzariere;
- il portoncino di ingresso è in alluminio effetto legno;
- gli infissi interni sono in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento; sono presenti quattro climatizzatori a pompa di calore tipo split con unità esterna, collocati uno, al piano terra, nel vano di ingresso, e tre al piano primo, nelle tre stanze.

Gli impianti idrico ed elettrico sono di nuova generazione, risalenti circa all'anno 2003, come riferito dai soggetti proprietari.

Per quanto riguarda l'impianto di trattamento liquami, l'immobile è dotato di fossa tipo Imhoff (installata a servizio di tutto l'insediamento composto dai quattro immobili oggetto di accertamento), in conformità all'elaborato grafico del progetto approvato, di cui all'autorizzazione n.146 del 07/10/2008.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio 55, particella 437, sub 10, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 721,75 €; immobile sito in Strada per Florida, senza numero civico, costituito da piano T-1 (terra e primo).

Pertinenze ed accessori

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da:

- una veranda coperta da tettoia, con struttura in travi di legno e copertura in tegole, posta all'ingresso dell'immobile, avente superficie pari a 26,97 mq;

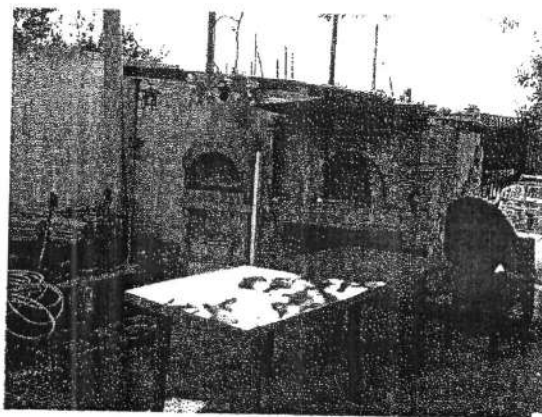
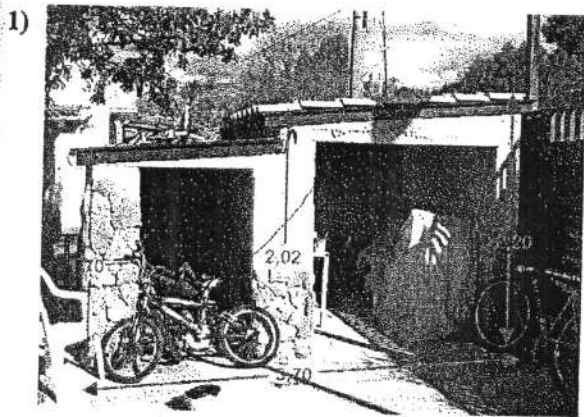
7


- uno spazio scoperto sul quale si affacciano i locali ripostiglio, il bagno ed il vano cucina/angolo cottura, delimitato da una delle pareti dello spazio coperto con tettoia, annesso al negozio (Immobile C), e da una parete confinante con lo spazio aperto, antistante il negozio stesso, rispettivamente poste ad ovest ed a nord dello spazio stesso. Tale spazio, avente superficie pari a 18,48 mq, è direttamente accessibile dal locale ripostiglio dell'abitazione e dal giardino, passando attraverso una grande apertura ad arco sul lato sud dello spazio stesso; lo spazio sopra descritto è articolato su due livelli, e più precisamente, una porzione (pari a circa 4,20 mq) alla stessa quota del piano terra dell'immobile (nella parte direttamente accessibile dal giardino e dalla porta-finestra del ripostiglio) ed una parte a quota + 66 cm, alla quale si accede tramite tre gradini, avente superficie pari a circa 13,50 mq;

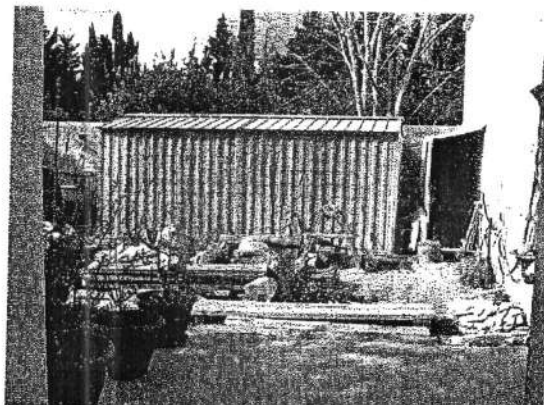
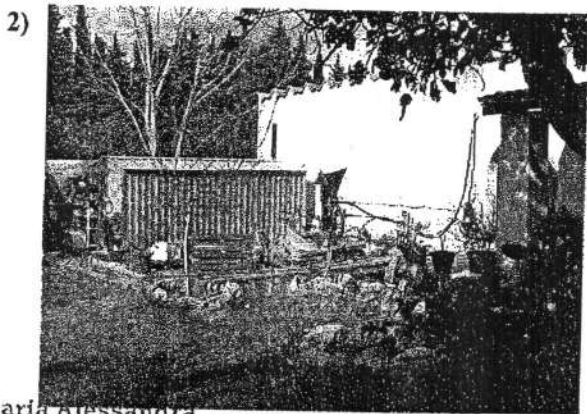
- un cortile/giardino esterno, avente superficie pari a 591,70 mq, nel quale sono ubicati due piccoli fabbricati:

- 1) un fabbricato in muratura adibito in parte a deposito/ricovero attrezzi ed in parte a forno;
- 2) un fabbricato in lamierino adibito a deposito/ricovero attrezzi.

Il primo è addossato al muro di confine fra il lotto in questione e la "stradella interna di accesso" al lotto nel quale insistono gli altri tre immobili. La superficie lorda del fabbricato suddetto è pari a circa 12 mq.



Il fabbricato in lamierino è ubicato ad 1,22 m dal muro di confine ovest del lotto e la sua superficie lorda è pari a 13,26 mq.



IMMOBILE "B"

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del complesso di edifici oggetto della procedura esecutiva, e più precisamente realizzato al sopra dei locali adibiti a deposito (Immobile D) a servizio dell'attività commerciale.

Il suddetto immobile è accessibile tramite una scala ad "L", che risulta in parte addossata al muro di confine con il lotto adiacente.

La distribuzione interna dell'appartamento corrisponde a quella rappresentata nella relativa planimetria catastale. La pianta risulta inoltre conforme a quella del progetto approvato con concessione edilizia in sanatoria, ad eccezione dell'angolo curvo del disimpegno (rappresentato come angolo retto nel progetto approvato), del posizionamento del pilastro adiacente alla parete del vano salone che risulta allineato alla parete divisoria tra cucina e camera da letto (rappresentato in posizione non allineata nel progetto approvato) (cfr. Allegato 4 ed Allegato 5).

Non sono inoltre rappresentati nel progetto i gradini di accesso al salone, alla zona cottura ed ai bagni.

Dal vano di ingresso, avente superficie netta pari a 9,18 mq, si accede ad un vano ripostiglio di 7,29 mq, posto sulla sinistra dell'ingresso, ed al vano soggiorno/cucina, avente superficie netta pari a 39 mq, posto frontalmente all'ingresso. All'interno del soggiorno/cucina è presente un camino, attualmente non funzionante, realizzato sulla parete esposta a nord dell'appartamento.

Procedendo dall'ingresso verso l'interno dell'appartamento, dal soggiorno/cucina si accede, a destra, attraverso un infisso a soffietto, al salone, avente superficie netta pari a 32,50 mq, ed a sinistra, ad un corridoio, largo 90 cm e lungo 6,45 m, che consente l'accesso alle camere da letto ed al bagno.

Nella parete che separa il corridoio dal salone sono presenti delle nicchie, utilizzate come spazi guardaroba, dalla parte del corridoio, e come spazi per mensole, dalla parte del salone (cfr. foto - Allegato 3).

Le camere da letto misurano entrambe 9,12 mq, il bagno ha superficie netta di 7,22 mq.

Dalla zona soggiorno/cucina, precedentemente descritta, si accede anche ad un ripostiglio/lavanderia di 4,86 mq, e ad un disimpegno di 3,88 mq.

Dal disimpegno, a sua volta, si accede ad un locale spogliatoio, avente superficie netta pari a 16,20 mq, attraverso il quale si raggiunge il secondo bagno dell'appartamento, avente superficie di 8,22 mq.

Le altezze interne misurate in sede di sopralluogo, risultano conformi a quelle indicate nella sezione "C-C" del progetto approvato.

La copertura dell'immobile è a falde inclinate, e più precisamente la parte di immobile compresa tra l'ingresso ed il soggiorno/cucina ha una copertura a due falde inclinate, simmetriche rispetto al

colmo, per cui si registra un'altezza massima pari a 3,55 m (al colmo) ed altezze minime, pari a 2,70 m (all'ingresso dell'appartamento ed all'ingresso della zona salone e del corridoio); la restante parte dell'immobile ha una copertura a falda unica, che determina un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso, che va da un minimo di 2,50 m ad un massimo di 3,50 m (in corrispondenza della parete perimetrale ovest dell'immobile). A proposito delle altezze interne della parte di immobile con copertura a falda unica occorre fare una precisazione relativa al fatto che l'altezza minima pari a 2,50 m si misura all'ingresso del salone, il cui piano di calpestio è a quota +15 cm rispetto a quello della zona soggiorno; mentre l'altezza interna misurata all'inizio del corridoio di distribuzione alle camere da letto, e di conseguenza quella minima della prima camera da letto, sono pari a 2,65 m (diversamente da come indicato nella sezione di progetto, probabilmente per mero errore di rappresentazione).

Le caratteristiche strutturali e di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla documentazione relativa alla concessione edilizia, dalla presa visione dei luoghi e dall'interlocuzione con i soggetti proprietari, si possono come di seguito descrivere:

- le fondazioni sono costituite da una piattaforma in c.a.;
- le strutture verticali sono costituite da travi e pilastri in c.a.;
- i tamponamenti perimetrali sono costituiti da muratura piena in blocchi di tufo calcareo e malta cementizia;
- i solai sono in latero cemento armato;
- la copertura, a falde inclinate, è rivestita da manto di tegole;
- le pareti interne sono in laterizi forati, intonacate e tinteggiate;
- la pavimentazione è in mattonelle di ceramica;
- gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibili in pvc e grate esterne in ferro (solo per le aperture del prospetto sud);
- il portoncino di ingresso è in legno;
- gli infissi interni sono in legno tamburato, con parti vetrate.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento; sono presenti due climatizzatori a pompa di calore tipo split con unità esterna, collocati uno nella zona soggiorno/cucina ed uno in una delle camere da letto.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, edificato agli inizi degli anni ottanta, così come rilevato dall'esame della documentazione allegata alla concessione edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda l'impianto di trattamento liquami, l'immobile è dotato di fossa tipo Imhoff (installata a servizio di tutto l'insediamento composto dai quattro immobili oggetto di

accertamento), in conformità all'elaborato grafico del progetto approvato, di cui all'autorizzazione n.146 del 07/10/2008.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **11**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **8 vani**, rendita catastale **1.012,26 €**; immobile sito in Strada per Florida, senza numero civico, costituito da piano **1 (primo)**.

Pertinenze ed accessori

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da:

- un terrazzo, posto sul lato sud dell'immobile, sopra la copertura dell'attività commerciale, direttamente accessibile dal soggiorno/cucina, avente superficie pari a 24,20 mq;
- un balcone ad "L", posto lungo i prospetti est e nord dell'appartamento, rispettivamente in corrispondenza dell'accesso all'immobile e lungo una parte della facciata rivolta a nord, accessibile da una porta-finestra della zona soggiorno/cucina. La parte di balcone esposta ad est ha lunghezza pari a 4 m e profondità pari a 90 cm, mentre quella esposta a nord ha lunghezza pari a 12,30 m e profondità pari a 1,20 m.

Parti comuni

L'immobile è dotato di uno spazio esterno, comune anche agli altri immobili che ricadono nella stessa porzione di lotto, funzionalmente connesso a tutti e tre gli immobili suddetti, poichè dotato di un unico accesso, posto sul lato sud del lotto, lungo la Strada per Florida.

Si tratta dello spazio esterno, in parte coperto da tettoie (cfr. foto Allegato 3), che occupa la parte est e nord del lotto.

La superficie dello spazio esterno (esclusa quella dello spazio antistante il negozio, che può essere considerato di pertinenza esclusiva dello stesso), è pari a 673,78 mq.

IMMOBILE "C"

L'immobile in oggetto è adibito ad attività commerciale "**[redacted]**", che si occupa di ricambi e accessori motori marini, ganci traino carrelli, assistenza tecnica.

L'immobile, conformemente alla planimetria del progetto approvato ed alla planimetria catastale, è costituito da un locale unico, adibito interamente ad attività commerciale, un wc di servizio, esterno al negozio, ed una tettoia adiacente al cortile di pertinenza dell'immobile A.

Dal locale negozio, avente superficie netta pari a 151,90 mq ed altezza interna massima pari a 4,25 m (lato nord) e minima pari a 3,60 m (lato sud), si accede ad una parte del locale deposito, al cui interno si trova l'ex forno della autocarrozzeria che aveva sede nell'immobile in questione, ed il cui



titolare era il fu sig. **Campisi Rosario**, originario unico proprietario di tutti gli immobili oggetto della presente relazione. L'ex forno è attualmente adibito anch'esso a spazio magazzino.

Il negozio è dotato, lungo il prospetto sud, di due aperture di accesso e di una finestra.

Le caratteristiche strutturali e di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla documentazione relativa alla concessione edilizia, dalla presa visione dei luoghi e dall'interlocuzione con i soggetti proprietari, si possono come di seguito descrivere:

- le fondazioni sono costituite da una piattaforma in c.a.;
- le strutture verticali sono costituite da travi e pilastri in c.a.;
- i tamponamenti perimetrali sono costituiti da muratura piena in blocchi di tufo calcareo e malta cementizia;
- i solaio di copertura è in latero cemento armato, a falda inclinata con estradosso finito con guaina impermeabilizzante;
- non ci sono tramezzature interne, ma solo scaffalature mobili;
- la pavimentazione è in pvc;
- gli infissi esterni sono una saracinesca in ferro, un infisso in ferro e vetro (per l'ingresso) ed un infisso in alluminio (per la finestra);

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile, edificato agli inizi degli anni ottanta, così come rilevato dall'esame della documentazione allegata alla concessione edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda l'impianto di trattamento liquami, l'immobile è dotato di fossa tipo Imhoff (installata a servizio di tutto l'insediamento composto dai quattro immobili oggetto di accertamento), in conformità all'elaborato grafico del progetto approvato, di cui all'autorizzazione n.146 del 07/10/2008.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **7**, categoria **C/1**, classe **5**, consistenza **171 mq**, rendita catastale **3.991,80 €**; immobile sito in Strada per Floridia, senza numero civico, costituito da piano **T** (terra).

Pertinenze ed accessori

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di servizio, rappresentate da:

- un locale wc con accesso indipendente dal negozio, ma posto immediatamente in prossimità dell'accesso al negozio stesso (cfr. Allegato fotografico e Tavola relativa al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria), avente superficie netta pari a 4,92 mq ed altezza interna netta pari

a 2 m;

- uno spazio coperto con tettoia a falda inclinata, utilizzato come deposito e ricovero piccole imbarcazioni, avente superficie pari a 68 mq ed altezza media pari a 3,50 m;

- uno spazio scoperto antistante il locale negozio, posto tra il negozio stesso e lo spazio coperto con tettoia, al quale si accede tramite un varco dotato di pensilina e saracinesca scorrevole. Da tale spazio, avente larghezza pari a 4,65 m e lunghezza pari a 19,60 m, è possibile accedere al negozio, allo spazio coperto ed al bagno di servizio (cfr. Allegato fotografico e Tavola relativa al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria).

Parti comuni

L'immobile è dotato di uno spazio esterno, comune anche agli altri immobili che ricadono nella stessa porzione di lotto, funzionalmente connesso a tutti e tre gli immobili suddetti, poichè dotato di un unico accesso, posto sul lato sud del lotto, lungo la Strada per Florida.

Si tratta dello spazio esterno, in parte coperto da tettoie (cfr. foto Allegato 3), che occupa la parte est e nord del lotto.

La superficie dello spazio esterno (esclusa quella dello spazio antistante il negozio, che può essere considerato di pertinenza esclusiva dello stesso), è pari a 673,78 mq.

IMMOBILE "D"

Si tratta di un deposito a servizio dell'attività commerciale, adiacente al lato nord dell'attività stessa, composto da due locali indipendenti, di cui uno accessibile direttamente dal negozio, ed uno con accesso dal cortile esterno.

La planimetria si presenta conforme a quella del progetto approvato ed alla planimetria catastale, ad eccezione della porta di comunicazione tra le due parti del deposito, sopra menzionate, che allo stato attuale è una finestra, e dei gradini di collegamento con il negozio (che non vengono rappresentati nel progetto approvato, nel quale viene però rappresentata, nella sezione "C-C", la piattaforma sulla quale è poggiato l'ex forno dell'autocarrozzeria).

La superficie netta del deposito è pari a 63,99 mq, nella parte accessibile dal negozio, ed a 88,48 mq, nella parte accessibile dal cortile.

La parte di deposito direttamente connesso al negozio è posto a quota - 50 cm, rispetto alla quota interna di calpestio del negozio stesso, al quale è collegato tramite gradini in cemento posto ai lati della piattaforma, anch'essa in cemento, sulla quale si trova l'ex forno dell'autocarrozzeria, oggi utilizzato come magazzino. L'altezza interna del suddetto locale deposito è pari a 4,75 m, tra quota calpestio ed intradosso del solaio, e 4,25 m, tra quota calpestio della piattaforma ed intradosso solaio (cfr. sezione "C-C" del progetto approvato - Allegato 4).

Il locale deposito accessibile dal cortile è dotato di un ingresso sul lato est e di due finestre sul lato

nord.

Le caratteristiche strutturali e di finitura interna dell'immobile, secondo quanto appreso dalla documentazione relativa alla concessione edilizia, dalla presa visione dei luoghi e dall'interlocuzione con i soggetti proprietari, si possono come di seguito descrivere:

- le fondazioni sono costituite da una piattaforma in c.a.;
- le strutture verticali sono costituite da travi e pilastri in c.a.;
- i tamponamenti perimetrali sono costituiti da muratura piena in blocchi di tufo calcareo e malta cementizia;
- i solaio di copertura è in latero cemento armato e rappresenta il solaio di calpestio dell'appartamento (immobile B);
- la pavimentazione è parte in mattonelle di cemento e parte in battuto di cemento;
- gli infissi esterni sono una saracinesca in ferro (per l'ingresso) ed un infisso in alluminio (per la finestra della parete di separazione tra i due locali); le finestre del lato nord sono dotate solo di grata in ferro e rete;

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile, edificato agli inizi degli anni ottanta, così come rilevato dall'esame della documentazione allegata alla concessione edilizia in sanatoria.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, l'immobile risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **8**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza **152 mq**, rendita catastale **628,01 €**; immobile sito in Strada per Florida, senza numero civico, costituito da piano **T** (terra).

Parti comuni

L'immobile è dotato di uno spazio esterno, comune anche agli altri immobili che ricadono nella stessa porzione di lotto, funzionalmente connesso a tutti e tre gli immobili suddetti, poichè dotato di un unico accesso, posto sul lato sud del lotto, lungo la Strada per Florida.

Si tratta dello spazio esterno, in parte coperto da tettoie (cfr. foto Allegato 3), che occupa la parte est e nord del lotto.

La superficie dello spazio esterno (esclusa quella dello spazio antistante il negozio, che può essere considerato di pertinenza esclusiva dello stesso), è pari a 673,78 mq.

3.4 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito "c")

Gli immobili oggetto di accertamento (Immobile A, Immobile B, Immobile C, Immobile D)

risultano essere di proprietà di:

- **Bisiano Concetta** nata a Siracusa il **23/03/1949**, proprietaria per 8/12;

- **Campisi Giacomo** nato a Siracusa il **19/11/1965**, proprietario per 1/12;

- **Campisi Melchiorre** (soggetto debitore nella procedura in oggetto) nato a Siracusa il **10/03/1961**, proprietario per 1/12;

- **Campisi Maria** (soggetto debitore nella procedura in oggetto) nata a Siracusa il **02/10/1974**, proprietaria per 1/12;

- **Campisi Rossella** nata a Siracusa il **10/05/1971**, proprietaria per 1/12.

Le suddette quote di proprietà, così come definite nelle visure catastali allegate alla presente (cfr. Allegato 5), sono state confermate dai soggetti presenti in sede di sopralluogo.

L'immobile A, ossia il villino, risulta occupato dalla famiglia della sig.ra **Campisi Rossella**.

L'immobile B, ossia l'appartamento posto al piano primo, risulta occupato dalla sig.ra **Bisiano**

Gli immobili C e D, ossia il negozio ed i depositi a servizio dello stesso, risultano gestiti dal sig. **Campisi Giacomo**.

Non risultano contratti di affitto o locazione relativamente agli immobili oggetto di accertamento.

3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (risposta al quesito "d")

Gli immobili oggetto di perizia risultano gravati dalle seguenti formalità, in ordine cronologico, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 6):

Immobile A - Immobile B - Immobile C - Immobile D

- **Trascrizione** del 18/06/2012 – Registro Particolare 8404 Registro Generale 10738

Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 1243 del 23/05/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A. e contro **Campisi Maria** e **Campisi Melchiorre**

3.6 Pratiche edilizie svolte relative agli immobili e regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico (risposta al quesito "e")

In seguito ad istanza rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, di cui al prot. n.15378 del 28/12/2012, il suddetto Ufficio, mi ha rilasciato la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento (cfr. Allegato 4):

- il progetto di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 190/09-2 del 23/04/2009, intestato alla ditta **Bisiano Concetta, Campisi Melchiorre, Campisi Giacomo, Campisi Rossella e Campisi**

-l'attestazione nella quale si certifica che non risulta rilasciato certificato di agibilità per gli immobili oggetto di accertamento, di proprietà dei sigg. ri **Campisi Melobionna, Campisi Giacomo**

Campisi Rossella e Campisi Monica e Biaviano Concetta

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono gli immobili oggetto di accertamento, si tratta della zona "D3.1" - *Aree di nuovo impianto per attività produttive artigianali e commerciali* del Piano Regolatore Generale vigente, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art.49 delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportate:

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle parti di territorio ai margini sud occidentali dell'abitato, localizzate in prossimità delle principali vie di comunicazione stradali e dello scalo ferroviario. Esse sono:

- a) l'agglomerato di via Columba, già ampiamente utilizzato per attività commerciali;*
- b) l'area quasi totalmente ineditata compresa fra lo scalo ferroviario e la S.P. n. 14; l'area parzialmente utilizzata per attività artigianali compresa fra la S.P. n. 14 (Maremonti) ed il nuovo tratto ferroviario per Catania;*
- c) le aree poste a nord di viale Epipoli e quella prospiciente viale Scala Greca;*
- d) l'area a nord della S.S. n. 124 ad ovest dell'area cimiteriale esistente;*
- e) l'area in prossimità dello scalo ferroviario di Santa Teresa Longarini e dello svincolo autostradale di Cassibile.*

2. Modalità di attuazione

2.1. Concessione edilizia diretta e convenzionata per l'area di cui al punto 1 a), 1d) ed 1e) per interventi di Nuova Costruzione (NC), di ampliamento, demolizione con ricostruzione (Der), di ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b) e comunque per tutti gli interventi che comportino superfici lorde aggiuntive con gli obblighi di cui al punto 6.1.

2.2. Piano di Lottizzazione convezionato di iniziativa privata per l'area di cui al punto 1b) ed 1c) ed 1f) esteso ad una superficie non inferiore a 5.000 mq, con gli obblighi di cui al punto 6.2.

2.3. Interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.3 nell'area di cui al punto 1a), 1d) ed 1e) attuabili mediante Piano Esecutivo convenzionato di iniziativa pubblica o privata esteso a uno o più lotti edificati, come specificato al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle Produttiva di tipo B (PB) e Commerciale e Direzionale (CD) quali: commercio all'ingrosso (5.1), medie e grandi strutture di vendita (5.3) e (5.4), centro commerciale (5.5), pubblici esercizi (5.8) tipo: bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, sedi per attività culturali private, depositi (5.9). Tali destinazioni d'uso possono essere organizzate in Aree commerciali integrate (ACI) di cui all'art. 94.

Le destinazioni d'uso di cui ai punti 5.4 e 5.5 dell'art. 10 devono rispettare le prescrizioni relative ai parcheggi di cui all'art. 96 delle presenti norme.

4. Categorie d'intervento

4.1. Sono ammessi gli interventi di Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sull'edilizia esistente sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr).

4.3. Nell'area di cui al punto 1a), 1d) ed 1e) sono ammessi interventi di

Ristrutturazione urbanistica su uno o più lotti contigui edificati, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3, finalizzati alla razionalizzazione di aree edificate.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli interventi di cui al punto 2.1 e per le aree di cui al punto 1 d), 1 e), indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,45 mq/mq.

Per gli interventi di cui al punto 2.1 e per le aree di cui al punto 1 a), indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,22 mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) per gli interventi di cui ai punti 2.2 e 2.3 : 0,50 mq/mq.

Altezza massima (H max): 10,00 m.

Rapporto di Copertura massimo ammesso (RC): 0,40 mq/mq.

La distanza fra i fabbricati non deve essere inferiore a m 20,00; è ammessa la costruzione in aderenza fra fabbricati appartenenti a lotti contigui.

6. Disposizioni particolari

6.1. Gli interventi di cui al punto 2.1 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi in misura non inferiore a 0,40 mq per ogni mq di Superficie Lorda Ammissibile (SLA).

6.2. Per ciascun Piano di Lottizzazione convenzionato di cui al punto 2.2 è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per servizi urbani in misura non inferiore a 0,80 mq per ogni mq di Superficie Lorda Ammissibile (SLA).

Il 50 % di dette aree deve essere destinata a parcheggi, anche su più livelli.

In presenza di destinazioni d'uso di cui ai punti 5.4 e 5.5 dell'art. 10, dette aree a parcheggi devono essere integrate, se in misura inferiore, con quelle prescritte all'art. 96 delle presenti norme.

6.3. I Piani Attuativi convenzionati per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), finalizzati alla razionalizzazione delle aree edificate, sono ammessi a condizione che siano cedute aree al Comune in misura non inferiore a 0,40 mq per ogni mq di Superficie Lorda Ammissibile (SLA).

Il 50 % di dette aree deve essere destinata a parcheggi, anche su più livelli.

Gli interventi di Ru oggetto di Piano Attuativo convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,03 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

Lo stato di fatto degli immobili presenta alcune difformità rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata.

Tali difformità possono essere distinte in difformità non rilevanti e difformità rilevanti rispetto alla conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato.

Le **difformità non rilevanti**, attribuibili probabilmente a meri errori di rappresentazione nell'elaborato di progetto, sono le seguenti:

IMMOBILE "A"

- nella planimetria del piano terra non è rappresentato il pilastro posto sotto la scala interna (cfr. foto Allegato 3).

IMMOBILE "B"

- nella distribuzione interna dell'immobile, il pilastro a partire dal quale si sviluppa la parete interna che separa il salone dal corridoio di distribuzione alle camere da letto, è posto in posizione

differente rispetto a quello dello stato di fatto. Tale pilastro si trova in posizione allineata alla parete divisoria posta tra il soggiorno/cucina e la camera da letto, così come risulta rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 4 ed Allegato 5);

- nella planimetria del progetto approvato non risulta rappresentata la parete bassa che separa l'angolo cottura dalla zona soggiorno/pranzo, che risulta invece rappresentata nella sezione "C-C" del progetto stesso; tale parete è presente nella planimetria catastale (cfr. Allegato 4 ed Allegato 5);

- le pareti del vano disimpegno, compreso tra il soggiorno/cucina ed il vano spogliatoio, non formano un angolo retto, così come viene rappresentato nell'elaborato di progetto approvato, bensì un angolo curvo, conformemente a come appare nella planimetria catastale;

- nel progetto non sono rappresentati il gradino di accesso al salone (la cui alzata misura 15 cm), il gradino di accesso alla zona cottura (la cui alzata misura 12 cm) ed i gradini di accesso ai bagni (le cui alzate misurano 15 cm);

- la prima rampa della scala esterna di accesso all'immobile, adiacente al muro perimetrale di confine del lotto in questione, presenta nello stato di fatto gradini con pedata più ampia, rispetto a quelli rappresentati nel disegno di progetto (e più precisamente la pedata risulta pari a 70 cm, così come rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo).

Inoltre a fianco della scalinata sopra descritta è presente una rampa di larghezza pari 3,78 m (così come rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo), che non risulta rappresentata nella planimetria del progetto, ma di cui si trova traccia nel prospetto sud del progetto stesso (cfr. elaborato grafico del progetto - Allegato 4).

IMMOBILE "C"

- Non è presente nel progetto la rappresentazione di una parete, larga 74 cm ed alta 3,45 m (così come rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo), compresa tra la parete perimetrale del pozzo luce (adiacente all'immobile A) ed il pilastro che regge la tettoia antistante il negozio (tettoia che risulta compresa catastalmente in quello che viene indicato nella presente relazione come immobile

C). Non è inoltre rappresentato l'aggetto della tettoia sopra citata.

IMMOBILE "D"

- Nell'immobile D, la porta di collegamento tra le due parti del deposito è, nello stato di fatto, una finestra;

- non sono rappresentati nell'elaborato di progetto i gradini che collegano il negozio alla parte di deposito che contiene al suo interno l'ex forno della ex autocarrozeria che occupava gli immobili del piano terra (ad esclusione dell'immobile A) ed il cui titolare era il fu sig. ██████████ (primo proprietario di tutti gli immobili oggetto della presente relazione). Si fa rilevare però che nella sezione "C-C" dell'elaborato di progetto è rappresentata la piattaforma in cemento su cui è

poggiato l'ex forno (ad oggi adoperato come spazio di deposito) ed anche, pertanto, la differenza di quota esistente tra il negozio e la parte di deposito, direttamente comunicante con lo stesso.

Spazio esterno di pertinenza degli immobili B, C e D

- Nella planimetria del progetto approvato non è rappresentato il pilastro che regge la pensilina del varco di accesso allo spazio scoperto, antistante il negozio, e la saracinesca scorrevole che chiude il varco stesso; i suddetti pilastro e saracinesca vengono invece rappresentati nel prospetto "est" dell'elaborato di progetto;
- nella parte nord del lotto è presente un pilastro in cemento armato, non presente nel progetto, sul quale si reggeva una tettoia di cui rimane solo un travetto in ferro ed una piccola porzione di copertura (cfr. foto - Allegato 3);
- due delle pareti perimetrali del lotto di pertinenza del villino, e più precisamente quella che delimita la "stradella interna di accesso" (così come definita nell'elaborato di progetto) al lotto in cui si trovano gli altri tre immobili, e la parete ortogonale a quella sopra indicata, non formano un angolo retto, come indicato nel disegno di progetto, bensì un angolo curvo;
- nella planimetria del progetto non viene rappresentato lo spazio sottoscala chiuso, che si può rilevare invece nel prospetto "nord" del progetto stesso, anche se su quest'ultimo non risulta rappresentata la piccola porta in ferro esistente.

In merito alle **difformità rilevanti** rispetto alla conformità dello stato di fatto al progetto approvato, si evidenziano:

1) i due volumi presenti all'interno del lotto di pertinenza dell'immobile A, già descritti nel paragrafo 3.3 della presente relazione:

- o il fabbricato in muratura adibito in parte a deposito/ricovero attrezzi ed in parte a forno;
- o il fabbricato in lamierino adibito a deposito/ricovero attrezzi;

2) la destinazione d'uso residenziale dell'immobile A;

3) le tettoie presenti nello spazio esterno del lotto nel quale insistono gli immobili B, C e D.

In merito alla **sanabilità** delle suddette difformità riscontrate, occorre analizzarle caso per caso, definendo le differenti modalità di intervento, in funzione del tipo di opera o difformità realizzata.

1) La realizzazione dei due fabbricati si configura come intervento attuato in assenza di concessione edilizia.

Pertanto bisogna verificare se è possibile applicare la cosiddetta "sanatoria a regime" ex art. 13 della legge 47/85, e quindi bisogna accertarsi che gli interventi eseguiti siano conformi allo strumento urbanistico (sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria). Occorre far riferimento all'ex art.13 sopra citato, poiché le ragioni del credito risultano

successive alla data di entrata in vigore dell'ultima normativa in materia di sanatoria.

Bisogna verificare che l'aumento di superficie lorda realizzata, sia sanabile in relazione ai parametri urbanistici vigenti, ossia rientri nella superficie lorda ammissibile per il lotto in questione.

L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona "D3.1" del vigente Piano Regolatore Generale, nell'ambito della quale è prescritto, per interventi di cui al punto 2.1 (ossia la cui modalità di attuazione è concessione edilizia diretta) e per l'area in questione (di cui al punto "1d", ossia l'area a nord della SS n.124 ad ovest dell'area cimiteriale esistente) un indice di utilizzazione fondiaria "U_f" pari a 0,45 mq/mq.

Dai calcoli effettuati, in funzione dei dati rilevati in sede di sopralluogo e della documentazione acquisita, risulta che la superficie realizzata rientra nella superficie lorda ammissibile, ma poiché i fabbricati si trovano a distanza irregolare dai confini, in base a quanto prescritto nell'art.12 del vigente Regolamento Edilizio, non possono essere mantenuti.

Occorre pertanto prevedere la demolizione dei suddetti fabbricati.

Per quanto riguarda i costi di demolizione dei fabbricati sopra descritti; tenendo conto delle dimensioni rilevate in sede di sopralluogo, facendo riferimento al Prezzario Regionale 2009, attualmente in vigore, ed ai correnti prezzi di mercato, includendo, oltre ai costi di demolizione e rimozione, i costi del trasporto alle pubbliche discariche del comune e gli oneri di conferimento a discarica, il costo stimato, calcolato in via approssimativa, risulta pari a: 1.000,00 €.

2) La destinazione d'uso residenziale, a cui è soggetto ad oggi l'immobile in questione risulta difforme da quanto approvato con la concessione edilizia in sanatoria. Nell'atto concessorio, infatti, l'immobile A viene descritto come "*fabbricato articolato su due elevazioni fuori terra e composto da due locali destinati ad uffici più servizi ed accessori, posti al piano terra, e da 3 locali destinati ad uffici, archivio più servizi ed accessori, posti al piano primo*", conformemente alle indicazioni contenute nella piante del piano terra e del piano primo dell'elaborato di progetto.

Secondo le prescrizioni relative alla zona omogenea del Piano Regolatore Generale vigente, nella quale ricade l'immobile, la destinazione residenziale non è ammissibile.

Pertanto, ad oggi, non è sanabile la variazione di destinazione d'uso da uffici a residenza.

I costi di sanabilità della sopra descritta difformità riguardano la regolarizzazione della situazione catastale dell'immobile, ed in particolare la variazione della categoria catastale, da categoria A/7, ossia "Abitazione in villini", a categoria A/10, ossia "Uffici e studi privati", conformemente alla destinazione d'uso approvata con la concessione edilizia in sanatoria.

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Variazione DOCFA:</u>	50,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait):</u>	400,00 €

TOTALE =

450,00 €

3) Per quanto riguarda le tettoie si tratta di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e pertanto occorrerebbe verificare se è possibile applicare la cosiddetta "sanatoria a regime" ex art. 13 della legge 47/85, e quindi bisogna accertarsi che gli interventi eseguiti siano conformi allo strumento urbanistico (sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria); ma, considerato lo scadente stato di conservazione e manutenzione, tale da poter compromettere l'incolumità di coloro i quali fruiscono del cortile, risulta opportuno prevedere la rimozione delle tettoie e la messa in pristino dello stato dei luoghi.

Le tettoie sono costituite da struttura realizzata in scatolari in ferro e copertura realizzata in lamiera grecata (per le tettoie presenti nella parte nord del lotto) ed in ondulina di vetroresina (per la tettoia realizzata tra l'edificio e la rampa di accesso all'appartamento posto al piano primo).

Per quanto riguarda i costi di rimozione delle tettoie e delle operazioni di ripristino dello stato dei luoghi, tenendo conto delle dimensioni rilevate in sede di sopralluogo, facendo riferimento al Prezzario Regionale 2009, attualmente in vigore, ed ai correnti prezzi di mercato, includendo, oltre ai costi di rimozione e ripristino, i costi del trasporto alle pubbliche discariche del comune e gli oneri di conferimento a discarica, il costo stimato, calcolato in via approssimativa, risulta pari a: 3.500,00 €.

Occorre rilevare nel caso in esame, oltre alle difformità rispetto al progetto approvato, **la presenza di manufatti che sembrano essere in cemento-amianto, meglio conosciuto come eternit.**

Si tratta nello specifico della copertura della tettoia di pertinenza dell'attività commerciale, dei due serbatoi posti sopra il solaio del locale wc di servizio dell'attività, e di una porzione residua di tettoia presente nella parte nord del lotto in cui insistono gli immobili B, C e D.

Considerati i ben noti rischi per la salute che possono derivare dall'esposizione a fibre di amianto contenute nei manufatti, anche in funzione dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, che, nel caso specifico, risalgono con buona probabilità all'epoca di realizzazione degli immobili (inizi anni ottanta), occorre innanzitutto prevedere una verifica, da parte di personale di ditta specializzata nella rimozione di amianto, che attraverso sopralluogo ed eventuale analisi definisca l'effettiva consistenza del materiale che costituisce i manufatti.

Se questi ultimi dovessero effettivamente essere di cemento-amianto, occorrerebbe procedere al trattamento/bonifica o alla rimozione dei manufatti stessi.

Da interlocuzione con ditta specializzata nella bonifica di amianto (Consorzio Prosat di Siracusa), mi è stato riferito che i costi relativi al trattamento sono pressoché paragonabili a quelli di rimozione (posto che il trattamento possa essere effettuato in base alle condizioni di manutenzione e

conservazione dei manufatti).

Nel caso in esame, considerato che i metri quadrati di copertura non superano i 100 mq e considerate le dimensioni di massima dei serbatoi (che vengono smaltiti facendo riferimento al volume vuoto per pieno), la procedura completa di rimozione, compresa la pratica sanitaria ASL ed i costi di trasporto e conferimento a discarica, può essere stimata, a corpo, secondo quanto riferito dalla ditta Prosat, pari ad € 3.500, 00.

Risulta inoltre, dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico competente, che per gli immobili oggetto di accertamento **non è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.**

Occorre pertanto calcolare i costi relativi all'ottenimento dello stesso, ammesso che gli immobili possiedano già tutti i requisiti necessari ai fini del rilascio della certificazione.

Tali costi derivano dalla somma degli importi da versare al Comune di Siracusa e delle spese relative alla produzione di tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio, da parte del Comune stesso, del certificato di agibilità/ abitabilità.

Le somme da versare al Comune di Siracusa, in atto applicabili, consistono in:

- una marca da bollo da € 14,62 da apporre sulla domanda di rilascio della certificazione;
- il versamento (riferito al volume vuoto per pieno e relativamente ad unità immobiliari per civile abitazione e pertanto in riferimento all'immobile B, ossia l'appartamento) di circa € 120,00;
- il versamento (riferito alla superficie totale, compresi i vani tecnici) relativamente ad edifici o immobili destinati ad attività produttiva, considerando le superfici dell' immobile A (di cui si considera la destinazione autorizzata ad uffici), dell'immobile C e dell'immobile D di circa € 220,00;

Considerato inoltre che la domanda di agibilità/abitabilità verrebbe presentata oltre il termine previsto dall'art.25, comma 1 del D.P.R n.380 del 6 giugno 2001, e che per tale infrazione è prevista una sanzione pecuniaria che va da € 77,00 ad € 464,00, ai sensi dell'art.24, comma 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, bisogna anche tener conto del pagamento della sanzione suddetta.

Pertanto il totale delle somme da versare al Comune di Siracusa, risulta:

o <u>1 marca da bollo</u>	<u>14,62 €</u>
o <u>versamenti (120,00+220,00)</u>	<u>340,00€</u>
o <u>sanzione amministrativa pecuniaria (considerato il massimo valore applicabile)</u>	<u>464,00 €</u>
<u>TOTALE</u>	<u>818,62 €</u>

La documentazione da produrre ai fini del rilascio del certificato (tenuto conto di quella già prodotta in occasione della richiesta di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che verrà valutata dal dall'ufficio tecnico competente in fase di istruttoria, e ad eccezione di eventuali modifiche o

Ilario Alessandra

Mons. Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931758455 - p.i. 01603530898 - email: ilario.alessandra@air.it

22

integrazioni alla documentazione ad oggi richiesta, per adeguamenti normativi o altre ragioni allo stato attuale non prevedibili) è la seguente:

- nota con la quale si indichi nel dettaglio l'immobile oggetto della domanda;
- copia conforme del progetto approvato della recinzione del lotto; completo di pianta, prospetto e sezione (o nel caso in cui non ci sia un progetto approvato, la presentazione del progetto ai fini dell'approvazione dello stesso);
- perizia giurata redatta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.3 della L.R. n.17/94 e dell'art.82 e 25 (in ordine, quest'ultimo, all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità dell'ambiente) del D.P.R. n.380/2001;
- dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008 e del DLgs n.192/2005 e s.m.i., redatti da ditta o tecnico abilitati;
- dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge n.46/90 e n.10/91, redatti da ditta o tecnico abilitati;
- prova di avvenuto accatastamento con allegate planimetrie (nel caso degli immobili oggetto di accertamento è necessario modificare la categoria catastale dell'immobile A, da categoria A/7, ossia "Abitazione in villini", a categoria A/10, ossia "Uffici e studi privati", conformemente alla destinazione d'uso approvata con la concessione edilizia in sanatoria);
- autorizzazione sanitaria per l'esercizio di attività commerciali, artigianali, sanitarie ed affini nei locali oggetto della richiesta di agibilità;
- SCIA rilasciata dal Comando VV.F., se prevista (ove non prevista, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà congiunta del proprietario e del tecnico incaricato, con la quale si specifichi che sono escluse attività che rientrano nel D.P.R. n.151 del 01/08/2011).

Le spese necessarie alla produzione della suddetta documentazione, considerato il valore delle competenze tecniche a forfait, e pertanto calcolate in via approssimativa, si possono ritenere pari a 4.000,00 €.

Pertanto il totale delle spese necessarie per l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità degli immobili, calcolato in via approssimativa, risulta preventivabile in:

o somme da versare al Comune di Siracusa	818,62 €
o somme necessarie alla produzione della documentazione	4.000,00 €
TOTALE	4.818,62 €

In merito alla stima dei costi sopra definita, si precisa che riguardo all'ottenimento dell'agibilità per l'attività commerciale, non sono stati computati eventuali costi di adeguamento funzionali all'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria o eventuali costi necessari al rilascio della SCIA da parte del Comando dei VVF (piuttosto che la dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico

incaricato) in funzione della tipologia e delle quantità di materiale presente all'interno del fabbricato a destinazione commerciale.

4. Valutazione dell'immobile (risposta al quesito "h" e "i")

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ho fatto riferimento alla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed ai parametri utilizzati dal corrente mercato immobiliare.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della superficie dei vani principali e accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda il computo della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare ci sono calcoli differenti a seconda della destinazione d'uso dell'unità immobiliare considerata.

Nel caso di immobile a **destinazione residenziale** (immobile B) per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a 25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso di immobile a **destinazione terziaria-direzionale** (uffici - immobile A) per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, e superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, il DPR 138/98 (allegato C)

attribuisce la valorizzazione computata nella misura del 10%.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori (analogamente al caso della destinazione residenziale).

Nel caso di immobile a **destinazione commerciale** (immobile C), nel caso della presenza di locali accessori, ai fini del calcolo della consistenza viene fatta la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, la cui superficie omogeneizzata viene computata nella misura del 50%;
- locali accessori non comunicanti, la cui superficie omogeneizzata viene computata nella misura del 25%.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Nel caso di immobile a **destinazione magazzino** (immobile D), non è frequente la presenza di pertinenze esclusive di ornamento, la cui superficie omogeneizzata viene computata nella misura del 10%; nel caso della presenza di pertinenze accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata viene computata nella misura del 50% o del 25% a seconda che siano o meno comunicanti con i vani principali e gli accessori diretti.

Considerate le suddette precisazioni, nel caso degli immobili in esame si ha:

IMMOBILE "A"

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (piano terra + piano primo) è pari a **141,62 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento è pari a:

- cortile interno/giardino, veranda prospiciente l'ingresso, cortile/pozzo luce direttamente accessibile dall'immobile e dal giardino, la cui superficie totale è pari a 648,98 mq:

$$10\%(648,98 \text{ mq}) = 64,89 \text{ mq};$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: $141,62 \text{ mq} + 64,89 \text{ mq} = 206,51 \text{ mq}$ ed in cifra tonda **206,50 mq**.

IMMOBILE "B"

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **176,67 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento è pari a:

- per il terrazzo, la cui superficie totale è pari a 28,36 mq:

$$30\%(25,00 \text{ mq}) + 10\%(28,36 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) = 7,5 \text{ mq} + 10\%(3,36 \text{ mq}) = 7,5 \text{ mq} + 0,336 \text{ mq} = \mathbf{7,83 \text{ mq}};$$

- per il balcone, la cui superficie totale è pari a 17,37 mq:

$$30\%(17,37 \text{ mq}) = \mathbf{5,21 \text{ mq}};$$

La superficie omogeneizzata totale delle pertinenze di ornamento è quindi pari a:

$$(7,83 \text{ mq} + 5,21 \text{ mq}) = \mathbf{13,04 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: $176,67 \text{ mq} + 13,04 \text{ mq} = 189,71 \text{ mq}$ ed arrotondando per eccesso 190,00 mq.

IMMOBILE "C"

- la superficie del locale principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali è pari a 165,64 mq

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie è pari a:

- per il locale wc, a servizio del negozio (non direttamente comunicante con il locale principale), la cui superficie totale è pari a 7,05 mq:

$$25\%(7,05 \text{ mq}) = \mathbf{1,76 \text{ mq}};$$

- per la parte di deposito direttamente connessa al negozio (quindi direttamente comunicante con il locale principale), e la cui superficie, pari a 71,39 mq, può essere computata come pertinenza accessoria dell'immobile:

$$50\%(71,39 \text{ mq}) = \mathbf{35,69 \text{ mq}};$$

- la superficie omogeneizzata dell' area scoperta o a questa assimilabile, che può essere considerata di pertinenza esclusiva dell'attività commerciale, è pari a:

- per lo spazio esterno antistante il negozio, compreso lo spazio coperto da tettoia, la cui superficie totale è pari a 162,29 mq:

$$20\%(162,29 \text{ mq}) = \mathbf{32,45 \text{ mq}};$$

La **superficie commerciale** dell'immobile è pertanto pari a: $165,64 \text{ mq} + 1,76 \text{ mq} + 35,69 \text{ mq} + 32,45 \text{ mq} = 235,54 \text{ mq}$ ed in cifra tonda 235,50 mq.

IMMOBILE "D"

La **superficie commerciale** dell'immobile, pari alla superficie dei locali principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a 97,27 mq, ed arrotondando per eccesso 97,30 mq.

(Nella superficie commerciale dell'immobile D, sopra calcolata, è compreso soltanto il locale deposito con accesso indipendente; non è stata computata la parte di deposito direttamente connessa all'attività commerciale, di cui può essere inteso come locale accessorio).

Lo **spazio esterno scoperto**, nel quale insistono gli immobili B, C e D (dalla quale è esclusa la parte antistante il negozio, considerata come pertinenza esclusiva dello stesso), non può essere definito come pertinenza esclusiva degli immobili, per la quale calcolare la superficie omogeneizzata da computare nell'ambito della superficie commerciale, per il fatto stesso di essere spazio di pertinenza (comune) di tutti e tre gli immobili. Si tratta infatti di uno spazio che consente l'accesso ai tre immobili, non rendendoli indipendenti l'uno dall'altro. Tale spazio può pertanto essere assimilabile ad uno spazio condominiale, la cui superficie, in quanto indivisibile è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento (nel caso specifico a ciascuno degli immobili oggetto di accertamento) ed in nessun modo può essere aggiunta alla superficie degli appartamenti.

Il caso oggetto della presente relazione può essere considerato anomalo, poiché non si tratta di un condominio e quindi di appartamenti, bensì di immobili con diversi tipi di destinazioni d'uso; nonostante ciò, ritengo che per le modalità di fruizione che lo caratterizzano, lo spazio esterno possa essere assimilato ad uno spazio condominiale, per il quale non computare superficie omogeneizzata da aggiungere ai singoli immobili.

Il **criterio di stima** da me scelto ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di perizia è il **criterio del più probabile valore di mercato**, che ritengo più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto *esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.*

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- 1) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 2) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**.

Ho fatto riferimento in entrambi i casi sia ai valori delle quotazioni immobiliari attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia ai valori definiti in funzione delle interlocuzioni con quattro agenzie immobiliari

Autetto **Ilaria Alessandra**

Monte Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931786485 - p.i. 01603530898 - email: ilaria.alessandra@alice.it

27

operanti in ambito locale.

In particolare, i valori delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare disponibili relativamente alla zona nella quale ricadono gli immobili oggetto di accertamento, definita fascia/zona "Suburbana/Rurale", riguardano solo la destinazione residenziale, per le tipologie di "Abitazioni di tipo economico" e "Ville e Villini", e la destinazione commerciale, per le tipologie di "Magazzini" (non ci sono risultati disponibili per altre tipologie e per la destinazione terziaria/direzionale e produttiva).

Nel caso in esame si è pertanto fatto riferimento, in funzione della tipologia degli immobili oggetto di stima, alle quotazioni immobiliari relative ad "Abitazioni di tipo economico" (in riferimento all'appartamento - immobile B) per cui i valori di mercato indicati vanno da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 540 €/mq, e per cui i valori di locazione indicati vanno da un minimo di 1,5 €/mqXmese ad un massimo di 2,1 €/mqXmese; per la destinazione commerciale si è fatto riferimento alle quotazioni relative a "Magazzini" (in riferimento al deposito - immobile D) per cui i valori di mercato indicati vanno da un minimo di 300 €/mq ad un massimo di 400 €/mq, e per cui i valori di locazione indicati vanno da un minimo di 1,3 €/mqXmese ad un massimo di 1,8 €/mqXmese.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, che ho ritenuto di utilizzare per gli immobili oggetto della presente relazione, sono stati definiti in funzione dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili, delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, della descrizione degli elementi di contesto (cfr. paragrafo 3.2 della presente relazione), ed in base alle interlocuzioni con le agenzie immobiliari, di fondamentale importanza, soprattutto per la definizione dei valori attribuibili alle tipologie non presenti all'interno dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I valori scelti, per ciascun immobile, sono i seguenti:

IMMOBILE "A"

- valore di mercato (€/mq): 600,00 €/mq
- valore di locazione (€/mq x mese): 2,6 €/mq x mese

IMMOBILE "B"

- valore di mercato (€/mq): 485,00 €/mq
- valore di locazione (€/mq x mese): 1,9 €/mq x mese

IMMOBILE "C"

- valore di mercato (€/mq): 600,00 €/mq
- valore di locazione (€/mq x mese): 2,6 €/mq x mese

IMMOBILE "D"

- valore di mercato (€/mq): 350,00 €/mq

- valore di locazione (€/mq x mese): 1,55 €/mq x mese

Pertanto facendo riferimento ai suddetti valori ho proceduto all'applicazione dei metodi di stima, di seguito descritti.

IMMOBILE "A"

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

$$\underline{206,50 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 123.900,00 \text{ €}}$$

2) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n/r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 2,6, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $206,50 \text{ mq} \times 2,6 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 6.442,80 \text{ €}$

- **detrazioni per sfritto, ecc.:** $30\%(6.442,80 \text{ €}) = 1.932,84 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $6.442,80 - 1.932,84 = 4.509,96 \text{ €}$

$$\underline{V_m = (4.509,96 \times 100)/4 = 112.749,00 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{112.750,00 \text{ €}}$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$$(123.900,00 \text{ €} + 112.750,00 \text{ €})/2 = \underline{118.325,00 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{118.300,00 \text{ €}} \text{ (valore stimato per l'immobile).}$$

IMMOBILE "B"

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

$$\underline{190,00 \text{ mq} \times 485,00 \text{ €/mq} = 92.150,00 \text{ €}}$$

3) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n/r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 1,9, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $190,00 \text{ mq} \times 1,9 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 4.332,00 \text{ €}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:** $30\%(4.332,00 \text{ €}) = 1.299,60 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $4.332,00 - 1.299,60 = 3.032,40 \text{ €}$

$V_m = (3.032,40 \times 100)/4 = 75.810,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda 75.800,00 €

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$(92.150,00 \text{ €} + 75.800,00 \text{ €})/2 = 83.975,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda 84.000,00 € (valore stimato per l'immobile).

IMMOBILE "C"

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

235,50 mq x 600,00 €/mq = 141.300,00 €

4) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n/r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 2,6, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- reddito annuo lordo: $235,50 \text{ mq} \times 2,6 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 7.347,60 \text{ €}$

- detrazioni per affitto, ecc.: $30\%(7.347,60 \text{ €}) = 2.204,28 \text{ €}$

- reddito annuo netto (Rn): $4.629,00 - 1.388,70 = 5.143,32 \text{ €}$

$V_m = (5.143,32 \times 100)/4 = 128.583,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda 128.600,00 €

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$(141.300,00 \text{ €} + 128.600,00 \text{ €})/2 = \underline{134.950,00 \text{ €}}$ (valore stimato per l'immobile).

IMMOBILE "D"

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

$97,30 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 34.055,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda 34.000,00 €

5) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (Vm) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n/r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 1,55, le detrazioni per affitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 4%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- reddito annuo lordo: $97,30 \text{ mq} \times 1,55 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 1.809,78 \text{ €}$

- detrazioni per affitto, ecc.: $30\%(1.809,78 \text{ €}) = 542,93 \text{ €}$

- reddito annuo netto (Rn): $1.809,78 - 542,93 = 1.266,85 \text{ €}$

$V_m = (1.266,85 \times 100)/4 = 31.671,25 \text{ €}$ ed in cifra tonda 31.700,00 €

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$(34.000,00 \text{ €} + 31.700,00 \text{ €})/2 = \underline{32.850,00 \text{ €}}$ (valore stimato per l'immobile)

Dai valori di mercato degli immobili così determinati vanno effettuate le detrazioni rappresentate dalle spese necessarie ai fini della regolarizzazione sotto il profilo edilizio, urbanistico, dell'abitabilità e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.6 della presente relazione.

Considerati i tipi di difformità riscontrati ed il fatto che i quattro immobili, anche per le caratteristiche stesse di disposizione all'interno del lotto, si possono considerare parte di un unico complesso edilizio, oggetto di un'unica concessione edilizia, si ritiene di procedere alla somma dei valori di mercato degli immobili, e detrarre i costi di regolarizzazione dal valore totale ottenuto.

In merito alle differenti difformità o irregolarità riscontrate ed ai relativi costi di massima stimati per la regolarizzazione delle stesse, bisogna evidenziare infatti, che in alcuni casi sarebbe possibile associare il costo da detrarre ad un singolo immobile (per esempio in merito alla regolarizzazione della categoria catastale, i costi potrebbero essere detratti solo dall'immobile A), ma in altri casi i costi ricadrebbero su più immobili e non potrebbero essere suddivisi equamente tra gli immobili stessi (per esempio nel caso della stima sommaria dei costi necessari per l'ottenimento dell'agibilità/abilità, nonostante sarebbe possibile procedere con una unica richiesta, in riferimento alla concessione che è relativa a tutti gli immobili, i costi complessivi non potrebbero essere suddivisi in parti uguali, poiché, in funzione anche della specifica destinazione d'uso degli immobili, potrebbero essere differenti i costi necessari per i singoli documenti da produrre ai fini del rilascio del certificato).

Procedendo dunque al calcolo del valore complessivo degli immobili si ottiene:

$(118.300,00 + 84.000,00 + 134.950,00 + 32.850,00) = \underline{370.100,00 \text{ €}}$ (valore stimato per il complesso di immobili)

Riepilogando, le spese di regolarizzazione, precedentemente calcolate, sono le seguenti:

• <u>Costi per regolarizzazione edilizia ed urbanistica (1.000,00 € + 3.500,00 €)</u>	4.500,00 €
• <u>Costi per regolarizzazione catastale</u>	450,00 €
• <u>Costi per rilascio agibilità/abitabilità</u>	4.818,62 €
TOTALE	9.768,62 €

ed in cifra tonda 9.770,00 €

Si precisa che nella somma dei costi sopra descritta non sono inseriti i costi stimati per la eventuale rimozione dei manufatti che sembrano essere in cemento-amianto (descritta al paragrafo 3.6 della presente relazione, e stimata in € 3.500,00), nel caso venisse accertata tale tipo di consistenza.

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato dei beni, sopra stimato e pari a 370.100,00 €, si ottiene:

$370.100,00 \text{ €} - 9.770,00 \text{ €} = 360.330,00 \text{ €}$ ed arrotondando per difetto 360.300,00 € (valore stimato per gli immobili, al netto delle decurtazioni).

Si precisa inoltre che nel caso in esame i soggetti debitori, ossia la sig.ra [redacted] ed il sig. [redacted] Melchiorre, sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/12, degli immobili oggetto di stima.

Considerate le suddette quote parti di proprietà dei soggetti debitori, e riportando le stesse in quote percentuali si ottiene, che ciascuno è proprietario dell' 8,33 %.

Calcolando pertanto il valore degli immobili, relativamente alla percentuale di proprietà dei soggetti debitori, si ottiene:

$$360.300,00 \text{ €} : 100 = x : 8,33$$

da cui

$$x = (360.300,00 \times 8,33) / 100 = 30.012,99 \text{ €} \text{ ed arrotondando per difetto } 30.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore stimato per le quote parti di proprietà dei sigg.ri [redacted] e [redacted] Melchiorre è pari a $(30.000,00 \text{ €} + 30.000,00 \text{ €}) = 60.000,00 \text{ €}$

Una possibile divisione dei beni, considerate le caratteristiche degli stessi, descritte nella presente relazione, risulta di difficile attuazione. La parte di immobile, o in questo caso l'immobile, che potrebbe risultare meglio vendibile sul mercato singolarmente è l'immobile A, poiché dotato di ingresso indipendente e di pertinenze esclusive, ma il suo valore risulta superiore a quello stimato per le quote parti di proprietà dei sigg.ri [redacted] e [redacted] Melchiorre. Nel caso suddetto si potrebbe eventualmente supporre una compensazione della parte di valore in eccedenza.

Una seconda ipotesi, che però ritengo possa essere meno spendibile sul mercato, è quella di considerare singolarmente l'immobile D, ossia il deposito, (aggregando eventualmente la parte di deposito che è stata computata come pertinenza dell'attività commerciale) considerato il fatto che possiede anche un' accesso indipendente dall'attività commerciale, ma comunque un ingresso al lotto condiviso con l'attività commerciale stessa e con l'appartamento.

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- i valori stimati per gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pari a:

- 118.300,00 € per l'immobile A (uffici, attualmente villino)
- 84.000,00 € per l'immobile B (appartamento)
- 134.950,00 € per l'immobile C (negozi)

Illego Ilaria Alessandra

Via Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756453 - p.i. 01603530898 - email: ilaria.alessandra@aic.it

138


- 32.850,00 € per l'immobile D (deposito)
- il valore complessivo stimato gli immobili, considerate le detrazioni, descritte al paragrafo 3.6, è pari a 360.300,00 €;
- gli immobili non risultano dotati di certificato di agibilità/abitabilità.

Siracusa, 25/02/2013

L'esperto incaricato
dott. arch. *Ilaria Alessandra*
Ilaria Alessandra
Arch.
Ilaria
ALESSANDRA
2007



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Civile n. R.G. 3174/2020

Promossa

da *DoValue S.p.A.* nella qualità di mandataria di *Fino 2 Securitisation s.r.l.*, rappresentata e difesa dall'avv. Marianna Bennati

nei confronti

dei *Sigg.ri [Redacted]*

Indice

1. Premessa _____ pag. 2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza _____ pag. 2
3. Risposte ai quesiti _____ pag. 3

Allegati:

- All.1 Comunicazioni sopralluogo e certificati di residenza
- All.2 Verbale sopralluogo
- All.3 Documentazione fotografica
- All.4 Istanza di accesso agli atti
- All.5 Documentazione catastale



1. Premessa

Con *Ordinanza* del 19/04/2022 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento iscritto al n. R.G. 3174/2020, promosso da *DoValue S.p.A. nella qualità di mandataria di Fino 2 Securitisation s.r.l.*, nei confronti dei Sigg.ri ~~Bianchi Concetta, Campisi Giacomo, Campisi Melchiorre, Campisi Monica e Campisi~~
~~Bassella~~

La sottoscritta ha provveduto all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito in occasione dell'udienza tenutasi in data 09/11/2022.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di rispondere ai quesiti del mandato conferitomi ho provveduto innanzitutto a fissare un sopralluogo per accertare se lo stato dei luoghi fosse rimasto invariato o avesse subito modifiche rispetto a quanto riscontrato nel 2013 in occasione delle ispezioni eseguite per la redazione della relazione di stima.

Preventivamente all'invio delle comunicazioni di sopralluogo ho richiesto i certificati di residenza dei comproprietari dei beni, per accertare se fossero modificati rispetto al 2013 e finalizzare così l'esito delle comunicazioni stesse (i certificati di residenza sono contenuti nell'Allegato 1 alla presente relazione).

Il sopralluogo, la cui data è stata comunicata a mezzo pec e raccomandata a.r. (cfr. Allegato 1), è stato eseguito il 15 dicembre 2022 (cfr. Allegato 2).

Ho altresì condotto le necessarie ricerche di mercato per verificare se, ed in che misura, fosse necessario procedere all'aggiornamento dei valori di stima dei beni.

Ho proceduto inoltre a rivolgere apposita istanza di accesso agli atti ed ad interloquire con il competente ufficio tecnico comunale per accertare se fossero stati rilasciati titoli abilitativi edilizi o presentate pratiche edilizie successive a quanto già acquisito in occasione della redazione della perizia di stima (cfr. Allegato 4).

Ho infine richiesto all'Agenzia delle Entrate le visure e le planimetrie catastali degli immobili per verificare i dati catastali degli stessi (cfr. Allegato 5).

Ho pertanto proceduto all'esame ed alla valutazione degli elementi raccolti, allo scopo di redigere la presente relazione in ottemperanza al mandato affidatomi, come verrà di seguito descritto.



3. Risposte ai quesiti

Si riportano di seguito i quesiti posti dal G.I.:

[...] disporre CTU al fine di accertare se gli immobili siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale degli stessi ed, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti, secondo le rispettive quote ovvero accertare la indivisibilità degli stessi, procedendo, se necessario, ad un aggiornamento della stima degli immobili per l'intero (vista la relazione di stima della procedura esecutiva allegata in atti) e verificando la regolarità edilizio-urbanistica e i dati catastali.

Al fine di definire se gli immobili oggetto del presente procedimento siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico-funzionale degli stessi, secondo le rispettive quote di proprietà dei condividenti, si ritiene innanzitutto opportuno procedere ad una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nonché delle quote di proprietà spettanti a ciascun comproprietario.

I quattro immobili oggetto di accertamento sono ubicati a Siracusa, lungo la Strada per Floridia, poco dopo (dirigendosi da Siracusa verso Floridia) il complesso cimiteriale di Siracusa. Gli immobili suddetti risultano individuati dal numero civico 16.

Il lotto, nel quale sono realizzati gli immobili, presenta due accessi indipendenti, di cui uno conduce al villino, dotato di spazio giardino di pertinenza esclusiva, ed il secondo conduce agli altri tre fabbricati. Gli immobili sono un "villino", un "appartamento", un "negozio/bottega" ed un "magazzino/locale di deposito", già rispettivamente indicati nella perizia di stima del 2013 come **Immobilabile A** (villino), **Immobilabile B** (appartamento), **Immobilabile C** (negozio/bottega) e **Immobilabile D** (magazzino/locale di deposito).

Il complesso di immobili risulta edificato a partire dalla fine degli anni settanta, inizi anni ottanta, ad eccezione dell'immobile A, di epoca più recente (inizi del 2000) come è stato possibile evincere dalla documentazione tecnica.

L'Immobilabile A è un fabbricato ad uso residenziale costituito da due piani, con uno spazio esterno/giardino di pertinenza con ingresso indipendente rispetto a quello dal quale si accede al lotto nel quale sono ubicati gli immobili B, C e D.

L'Immobilabile B è un appartamento posto al piano primo del complesso di edifici, realizzato al sopra dei locali adibiti a deposito (Immobilabile D) a servizio dell'attività commerciale.

L'Immobilabile C è costituito da un locale unico al piano terra, adibito interamente ad attività commerciale, un wc di servizio, esterno al negozio, ed una tettoia adiacente al cortile di pertinenza dell'immobile A.



L'Immobile D è una unità immobiliare adibita a deposito a servizio dell'attività commerciale, adiacente al lato nord dell'attività stessa, composto da due locali indipendenti, di cui uno accessibile direttamente dal negozio, ed uno con accesso dal cortile esterno.

I beni oggetto del presente procedimento appartengono per l'intero ai soggetti parte in causa, ossia a:

- **Diviano Concetta**, nata a Siracusa il **28/03/1970**, CF: **[REDACTED]**
- **Campisi Giacomo**, nato a Siracusa il **09/11/1965**, CF: **[REDACTED]**
- **Campisi Melchiorre**, nato a Siracusa il **09/04/1960**, CF: **[REDACTED]**
- **Campisi Monica**, nata a Siracusa il **02/10/1974**, CF: **[REDACTED]**
- **Campisi Rossella**, nata a Siracusa il **19/08/1971**, CF: **[REDACTED]**

Le **quote di proprietà dei beni**, spettanti a ciascuno dei comproprietari (in egual misura per tutti i beni facenti parte del presente procedimento, ossia per villino, appartamento, negozio e magazzino) sono le seguenti:

- **8/12** della proprietà appartengono alla sig. **[REDACTED]**
- **1/12** della proprietà appartiene a ciascuno dei sigg.ri **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** e **[REDACTED]**.

Trattandosi di unità immobiliari funzionalmente differenti e tenuto conto delle rispettive quote di proprietà, sopra descritte, in considerazione delle caratteristiche dimensionali e della configurazione distributiva di ciascun bene, **non si ritiene possibile una suddivisione in natura che non comprometta il valore economico e la destinazione economico-funzionale dei beni e che consenta una ripartizione in lotti vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti, in relazione alle rispettive quote di proprietà.**

Per valutare la necessità o meno di procedere all'**aggiornamento del valore di stima degli immobili**, determinato nel febbraio 2013 nell'ambito della relazione di stima della procedura esecutiva avente ad oggetto gli immobili, ho eseguito una indagine di mercato in riferimento ad immobili confrontabili per tipologia/destinazione e ricadenti nella stessa zona omogenea o limitrofa.

Ho pertanto analizzato l'andamento del mercato desumibile dai dati della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati, con aggiornamento semestrale, dall'Agenzia delle Entrate.

Dati suddetti ho riscontrato un andamento costante dei valori, espressi in €/mq, fino a tutto il 2020. Dal primo semestre 2021 si registra un progressivo decremento dei prezzi fino al primo semestre 2022, ossia quello relativo all'ultimo aggiornato dei dati attualmente pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

In relazione al decremento dei prezzi rilevato, si ritiene dunque di dover procedere all'aggiornamento dei valori stimati nel 2013, applicando un deprezzamento commisurato alla percentuale di contrazione dei prezzi di mercato rilevata dall'indagine eseguita.



Il decremento percentuale, rilevato in relazione alla tipologia dei beni, è stato definito in cifra tonda nella misura del 5% per le unità immobiliari ad uso residenziale, ossia per il villino (Immobile A) e per l'appartamento (Immobile B), e nella misura del 16% per le unità immobiliari ad uso commerciale, ossia per il negozio (Immobile C) e per il deposito/magazzino (Immobile D).

Tenuto conto delle superiori considerazioni, nonché dei valori stimati nel 2013 per ciascuno dei beni oggetto del procedimento, ed applicando la detrazione percentuale sopra citata ho ottenuto i valori riportati nella seguente tabella.

	Valori di stima 2013	Aggiornamento valori di stima (*)	
Immobile A	118.300,00 €	-5%	112.400,00 €
Immobile B	84.000,00 €	-5%	79.800,00 €
Immobile C	134.950,00 €	-16%	113.400,00 €
Immobile D	32.850,00 €	-16%	27.600,00 €

(*) I valori di stima indicati sono computati, rispetto alla detrazione, in cifra tonda.

In merito alla verifica della regolarità edilizio-urbanistica e dei dati catastali, si rappresenta quanto segue:

avendo accertato che l'attuale stato dei luoghi (così come riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito) è analoga a quella rilevata nel 2013 (come si evince anche dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione), ho ritenuto di inoltrare apposita istanza al competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4) per appurare l'eventuale presenza di titoli abilitativi e/o pratiche edilizie/asseverazioni presentate per gli immobili, successivamente alla Concessione Edilizia in sanatoria n.190/09-2 del 17/04/2009, già acquisita nel 2013.

In occasione della redazione della perizia di stima del 2013, erano state rilevate alcune difformità rispetto al titolo edilizio sopra citato.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico, in riscontro alla nuova istanza di accesso agli atti, non è emerso alcun titolo abilitativo edilizio e/o pratiche/asseverazioni presentate ulteriori rispetto alla concessione del 2009.

Il titolo abilitativo edilizio, in riferimento al quale è da verificare la regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico, rimane pertanto la Concessione Edilizia in sanatoria n.190/09-2 del 17/04/2009.

Si confermano pertanto le difformità già rilevate e descritte nella relazione del 2013, che vengono di seguito riepilogate.

Le difformità presenti sono distinguibili in difformità non rilevanti e difformità rilevanti rispetto alla conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato.

Le **difformità** che possono essere ritenute **non rilevanti**, verosimilmente attribuibili a meri errori di rappresentazione grafica sono le seguenti:



Immobile A

- nella planimetria del piano terra non è rappresentato il pilastro posto sotto la scala interna;

Immobile B

- nella distribuzione interna dell'immobile, il pilastro a partire dal quale si sviluppa la parete interna che separa il salone dal corridoio di distribuzione alle camere da letto, è posto in posizione differente rispetto a quello dello stato di fatto. Tale pilastro si trova in posizione allineata alla parete divisoria posta tra il soggiorno/cucina e la camera da letto, così come risulta rappresentato nella planimetria catastale;
 - nella planimetria del progetto approvato non risulta rappresentata la parete bassa che separa l'angolo cottura dalla zona soggiorno/pranzo, che risulta invece rappresentata nella sezione "C-C" del progetto stesso; tale parete è presente nella planimetria catastale;
 - le pareti del vano disimpegno, compreso tra il soggiorno/cucina ed il vano spogliatoio, non formano un angolo retto, così come viene rappresentato nell'elaborato di progetto approvato, bensì un angolo curvo, conformemente a come appare nella planimetria catastale;
 - nel progetto non sono rappresentati il gradino di accesso al salone (la cui alzata misura 15 cm), il gradino di accesso alla zona cottura (la cui alzata misura 12 cm) ed i gradini di accesso ai bagni (le cui alzate misurano 15 cm);
 - la prima rampa della scala esterna di accesso all'immobile, adiacente al muro perimetrale di confine del lotto in questione, presenta nello stato di fatto gradini con pedata più ampia, rispetto a quelli rappresentati nel disegno di progetto (e più precisamente la pedata risulta pari a 70 cm, così come rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo).
- Inoltre a fianco della scalinata sopra descritta è presente una rampa di larghezza pari 3,78 m (così come rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo), che non risulta rappresentata nella planimetria del progetto, ma di cui si trova traccia nel prospetto sud del progetto stesso.

Immobile C

- Non è presente nel progetto la rappresentazione di una parete, larga 74 cm ed alta 3,45 m (così come rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo), compresa tra la parete perimetrale del pozzo luce (adiacente all'immobile A) ed il pilastro che regge la tettoia antistante il negozio (tettoia che risulta compresa catastalmente in quello che viene indicato nella presente relazione come immobile C). Non è inoltre rappresentato l'aggetto della tettoia sopra citata.

Immobile D

- Nell'immobile D, la porta di collegamento tra le due parti del deposito è, nello stato di fatto, una finestra;
- non sono rappresentati nell'elaborato di progetto i gradini che collegano il negozio alla parte di deposito che contiene al suo interno l'ex forno della ex autocarrozzeria che occupava gli immobili del



piano terra (ad esclusione dell'immobile A) ed il cui titolare era il fu sig. ██████████ (primo proprietario di tutti gli immobili oggetto della presente relazione). Si fa rilevare però che nella sezione "C-C" dell'elaborato di progetto è rappresentata la piattaforma in cemento su cui è poggiato l'ex forno (ad oggi adoperato come spazio di deposito) ed anche, pertanto, la differenza di quota esistente tra il negozio e la parte di deposito, direttamente comunicante con lo stesso.

Spazio esterno di pertinenza degli immobili B, C e D

- Nella planimetria del progetto approvato non è rappresentato il pilastro che regge la pensilina del varco di accesso allo spazio scoperto, antistante il negozio, e la saracinesca scorrevole che chiude il varco stesso; i suddetti pilastro e saracinesca vengono invece rappresentati nel prospetto "est" dell'elaborato di progetto;
- nella parte nord del lotto è presente un pilastro in cemento armato, non presente nel progetto, sul quale si reggeva una tettoia di cui rimane solo un travetto in ferro ed una piccola porzione di copertura;
- due delle pareti perimetrali del lotto di pertinenza del villino, e più precisamente quella che delimita la "stradella interna di accesso" (così come definita nell'elaborato di progetto) al lotto in cui si trovano gli altri tre immobili, e la parete ortogonale a quella sopra indicata, non formano un angolo retto, come indicato nel disegno di progetto, bensì un angolo curvo;
- nella planimetria del progetto non viene rappresentato lo spazio sottoscala chiuso, che si può rilevare invece nel prospetto "nord" del progetto stesso, anche se su quest'ultimo non risulta rappresentata la piccola porta in ferro esistente.

Le **difformità rilevanti** rispetto alla conformità dello stato di fatto al progetto approvato, sono le seguenti:

- 1) i due volumi presenti all'interno del lotto di pertinenza dell'immobile A, ossia:
 - o il fabbricato in muratura adibito in parte a deposito/ricovero attrezzi ed in parte a fomo;
 - o il fabbricato in lamierino adibito a deposito/ricovero attrezzi;
- 2) la destinazione d'uso dell'immobile A, che nello stato di fatto è residenziale anziché "ufficio" come descritto nella concessione edilizia del 2009;
- 3) le tettoie presenti nello spazio esterno del lotto nel quale insistono gli immobili B, C e D.

Riguardo la **sanabilità delle difformità** presenti, sopra descritte, considerato che il P.R.G. ed il Regolamento Edilizio attualmente vigenti sono gli stessi già vigenti nel 2013, all'epoca della redazione della perizia di stima, in virtù degli indici e delle prescrizioni di piano, si ribadisce quanto segue:

- i fabbricati ricadenti nell'area esterna di pertinenza dell'Immobilabile A non sono sanabili, per cui occorre prevederne la demolizione/rimozione;
- la destinazione d'uso "residenziale" dell'Immobilabile A non è sanabile, pertanto per regolarizzare l'immobile bisogna convertire la destinazione in "ufficio", ossia nella destinazione già autorizzata con la concessione edilizia del 2009;



- per quanto riguarda le tettoie, si ribadisce l'opportunità di rimuoverle date le condizioni di conservazione e manutenzione, valutando eventualmente la successiva installazione di nuove tettoie, previa presentazione della relativa pratica edilizia in funzione del tipo di progetto previsto.

Sempre in riferimento alla regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si fa rilevare che gli immobili sono sprovvisti di certificazione di agibilità (oggi "S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità") che, allo stato attuale, non può essere prodotta, se non dopo la regolarizzazione/rimozione delle difformità presenti.

Riguardo i **dati catastali dei beni**, si conferma che sia i dati che le planimetrie catastali sono rimasti invariati rispetto a quanto accertato nel 2013, come è possibile riscontrare nelle visure e planimetrie catastali contenute nell' Allegato 5.

In particolare, i beni oggetto di accertamento sono catastalmente identificati come segue:

Immobile A

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **10**, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **6,5 vani**, rendita catastale **721,75 €**; immobile sito in Strada per Floridaia, senza numero civico, costituito da piano **T-1** (terra e primo);

Immobile B

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **11**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **8 vani**, rendita catastale **1.012,26 €**; immobile sito in Strada per Floridaia, senza numero civico, costituito da piano **1** (primo);

Immobile C

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **7**, categoria **C/1**, classe **5**, consistenza **171 mq**, rendita catastale **3.991,80 €**; immobile sito in Strada per Floridaia, senza numero civico, costituito da piano **T** (terra);

Immobile D

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **55**, particella **437**, sub **8**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza **152 mq**, rendita catastale **628,01 €**; immobile sito in Strada per Floridaia, senza numero civico, costituito da piano **T** (terra);

Si evidenzia che l'attuale indirizzo dei beni è contraddistinto dal numero civico 16, ed i singoli fabbricati sono distinti, rispettivamente, con le lettere B (Immobili B, C, D) e C (Immobile A).

Si rappresenta altresì che la categoria catastale dell'Immobile A è conforme allo stato dei luoghi, ma difforme dalla destinazione autorizzata con la concessione edilizia del 2009. Il fabbricato è infatti



identificato con la categoria A/7 (“villino”), mentre la destinazione autorizzata (ed attualmente autorizzabile) è quella di “ufficio”.

Siracusa, 14/03/2023

L'esperto incaricato
arch. Ilaria Alessandra

