

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA

N.149/2022 R.G.Es

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Concita Cultrera

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Giovanni Messina
ARCHITETTO

Indirizzo

Viale Santa Panagia, 136/A
96100 - Siracusa

Mobile

349_5732361

e_mail

nannimessina@virgilio.it

PEC

giovanni.messina2@archiworldpec.it

Partita i.v.a.

01640010896

Data:

14 febbraio 2023

Timbro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 149/2022 R.G.Es.

Contro

PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera in data 27 ottobre 2022 ha nominato il sottoscritto Arch. Giovanni Messina, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 726, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 149/2022 R.G.Es. pendente tra la Elipso Finance s.r.l. e il sig. [REDACTED]. Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 27 ottobre 2022 accettava lo stesso giorno 31 ottobre 2022 tramite dichiarazione di accettazione incarico depositato telematicamente in cancelleria. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata in 30 giorni prima dell'udienza stabilita il 21 marzo 2023. Gli immobili oggetto di pignoramento, così come riportato negli atti di pignoramento immobiliare depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, sono di seguito elencati:

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Sezione 1 – Garage a piano terra, via Madonie, n. 15 piano terra, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 26, particella 3907, sub 2, cat. C2, classe 4, consistenza 24 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 99,16;

Sezione 2 – Locale commerciale sito nel comune di Siracusa, via Madonie, n. 15 piano terra, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 26, particella 3907, sub 5, cat. C1, classe 5, consistenza 110 mq, superficie catastale 135 mq, rendita € 2567,82;

Sezione 3 – Appartamento sito nel comune di Siracusa, via Madonie, n. 15 piano primo, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 26, particella 3907 sub 8, cat. A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 180 mq, rendita € 948,99;

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 15 novembre 2022, alle ore 08:30 presso i beni immobili da periziare e nello specifico in via Madonie n. 15, nel comune di Siracusa. In fase di sopralluogo, accompagnato dal custode [REDACTED], il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso all'immobile individuato nella sezione 1 e nella sezione 2, come da verbale di sopralluogo (*all.to A*), ha eseguito il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico (*all.to F*). Di seguito il custode [REDACTED] ha fissato una seconda data per effettuare l'accesso all'immobile sito in via Madonie n. 15 piano primo per giorno 18 novembre 2022, come da verbale di sopralluogo (*all.to A*), ed il sottoscritto ha potuto eseguire il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. all'identificazione dei beni immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni su elencati si espone quanto segue:

SEZIONE 1

Garage sito nel comune di Siracusa, via Madonie n. 15, piano terra.

1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di un garage incluso nell'edificio oggetto di pignoramento che si sviluppa a due piani fuori terra, inserito in un contesto extraurbano, denominato Villaggio Miano, caratterizzato principalmente da edifici a due-tre livelli fuori terra e con destinazione prevalentemente residenziale. L'area risulta essere dotata di acquedotto e fognatura.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano alla vicina arteria stradale di Viale Epipoli, ed è direttamente collegata alla zona periferica a nord del centro urbano di Siracusa, che prende il nome di "Pizzuta".

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogena "B5a – Tessuto edificato a bassa densità Tipo a", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Siracusa.

L'edificio risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al Catasto Fabbricati nel comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (**all.to C**):

- Immobile sito nel Comune di Siracusa, via Madonie n. 15 piano terra, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 26, particella 3907, sub 2, cat. C2, rendita € 99,16

1.2 Descrizione complessiva del bene immobile

Il bene immobile oggetto di stima è un garage sito nel Comune di Siracusa, via Madonie n. 15 piano terra. Esso è situato all'interno di un lotto ove si erge un edificio a due livelli fuori terra e confina a est con la via Madonie, a sud, nord ed ovest, con dei lotti di altre ditte. Al lotto vi si accede attraverso due varchi carrabili. Lo spazio esterno è in parte carrabile e in parte pedonale.

L'edificio si compone di tre unità immobiliari, una destinata a garage a piano terra, una commerciale a piano terra ed una residenziale a primo piano (**all.to G - foto nn. 1-6 esterno**). Esso si erge a due elevazioni fuori terra ed è realizzato con struttura mista in muratura ordinaria e cemento armato. La copertura piana è piana e praticabile. Le tompagnature sono realizzate con laterizi forati. Le partizioni interne sono in laterizi forati. Ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in stato di conservazione mediocre.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

- rep.25235, per EURO 92.962,24 a garanzia di EURO 51.645,68 in riferimento alla formalità nr.1281 del 26/08/1998 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA gravante sugli immobili in oggetto.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 08/02/2011 ai nn.2560/407 derivante da ipoteca legale del 31/01/2011 per EURO 162.254,26 a garanzia di un debito di EURO 81.127,13 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata in Siracusa V.le Santa Panagia nr.141, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.lla 1085 sub. 2, Fl.26 p.lla 1085 sub. 5 e Fl.26 p.lla 1085 sub. 8.
 - Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 01/03/2007 ai nn.5551/1166 derivante da ipoteca legale del 16/02/2007 per EURO 70.710,08 a garanzia di un debito di EURO 35.355,04 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata alla via Scala Greca nr.31 in Siracusa, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.lla 1085 sub. 2, Fl.26 p.lla 1085 sub. 5 e Fl.26 p.lla 1085 sub. 8.
 - Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 19/01/2004 ai nn.1094/165 derivante da ipoteca legale del 02/01/2004 per EURO 180.878,58 a garanzia di un debito di EURO 90.439,29 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata alla via Scala Greca nr.23 in Siracusa, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.lla 1085 sub. 2, Fl.26 p.lla 1085 sub. 5 e Fl.26 p.lla 1085 sub. 8.

1.5 Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue:

- a) In data 29/11/2022 il sottoscritto ha avanzato istanza tramite PEC al Comune di Siracusa, AREA III – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia/Archivio, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia o in sanatoria e verificare l'esistenza di certificato di abitabilità/agibilità relativa all'immobile oggetto di perizia. Successivamente il Comune di Siracusa forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione del bene immobile attraverso toponomastica, "Licenza

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Edilizia n. 3005 del 12/03/1976" (*all.to D*) a nome della ditta [REDACTED], con allegato n. 1 elaborato grafico. Successivi a tale licenza edilizia risultano una prima "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 08/91 del 25/02/1991" (*all.to D*) con allegato n. 1 elaborato grafico e una seconda "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992" con allegato n. 1 elaborato grafico (*all.to D*). Inoltre, risulta un'Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1311/Ig del 04/03/1992 (*all.to D*).

1.6 Valutazione complessiva del bene

In merito all'immobile oggetto di perizia, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello fuori terra. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. 21,80. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a 500,00 €/mq.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie lorda dell'immobile:

mq. 21,80	€/mq. 500,00 =	Euro	10.900,00
Arrotondando in cifra tonda		Euro	10.900,00

(Euro diecimilanoveento/00)

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello fuori terra. La superficie netta dell'unità immobiliare è di mq. 18,38. Il valore per locazione riferito ad immobili simili in tale zona ove è ubicato l'immobile si può assumere pari a **2,40 €/mq x mese**.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta dell'immobile:

mq. 18,38	€/mq x mese 2,40 =	Euro	44,11
-----------	--------------------	-------------	--------------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 44,11 \times 0.9 = 39,70 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $39,70 \times 12 = 476,40 \text{ €}$ (Reddito netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 476,40 / 0,037 = 12.875,67 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	Euro	12.900,00
-----------------------------	-------------	------------------

(Euro dodicimilanovecento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

Metodo sintetico-comparativo	€ 10.900,00
Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 12.900,00
- Valore dell'immobile risultante dalla media	€ 11.900,00
Arrotondando in cifra tonda	€ 11.900,00

(Euro undicimilanovecento\00)

SEZIONE 2

Locale commerciale sito nel comune di Siracusa, via Madonie n. 15, piano terra.

2.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di un locale commerciale destinato ad attività di panificazione situato a piano terra nell'edificio oggetto di pignoramento che si sviluppa a due piani fuori terra, inserito in un contesto extraurbano, denominato Villaggio Miano, caratterizzato principalmente da edifici a due-tre livelli fuori terra e con destinazione prevalentemente residenziale. L'area risulta essere dotata di acquedotto e fognatura.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano alla vicina arteria stradale di Viale Epipoli, ed è direttamente collegata alla zona periferica a nord del centro urbano di Siracusa, che prende il nome di "Pizzuta".

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogena "B5a – Tessuto edificato a bassa densità Tipo a", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Siracusa.

L'edificio risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al Catasto Fabbricati nel comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (*all.to C*):

- Immobile sito nel Comune di Siracusa, via Madonie n. 15 piano terra, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 26, particella 3907, sub 5, cat. C1, classe 5, consistenza 110 mq, superficie catastale 135 mq, rendita € 2567,82.

2.2 Descrizione complessiva del bene immobile

Il bene immobile oggetto di stima è locale commerciale destinato ad attività di panificazione sito nel Comune di Siracusa, via Madonie n. 15 piano terra. Esso è situato all'interno di un lotto ove si erge un edificio a due livelli fuori terra e confina a est con la via Madonie, a sud, nord ed ovest, con dei lotti di altre ditte. Al lotto vi si accede attraverso due varchi carrabili. Lo spazio esterno è in parte carrabile e in parte pedonale. L'edificio si compone di tre unità immobiliari, una destinata a garage a piano terra, una commerciale a piano terra ed una residenziale a primo piano (*all.to G - foto nn. 1-6 esterno*). Esso si erge a due elevazioni fuori terra ed è realizzato con struttura in latero-cemento e copertura piana. Le compagnature sono realizzate con laterizi forati. Le partizioni interne sono in laterizi forati. Ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in stato di conservazione mediocre.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A - 96100 - Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it - email: nannimessina@virgilio.it

Il locale commerciale è composto da una zona vendita con annesso servizio igienico e una zona di produzione dove di svolge l'attività di panificazione con annesso il forno, un locale deposito, un servizio igienico, un locale spogliatoio, un locale sgombero e un locale legnaia. Inoltre è presente un cortile a cui si accede attraverso il locale panificazione (**all.to G - foto nn. 1-8 commerciale**). L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 224,75 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni e partizioni interne) di 198,08 mq. L'altezza netta interna è pari a 3,00 m. Si sono riscontrate in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sugli elaborati depositati presso l'archivio del Comune di Siracusa, AREA III - Settore Territorio, risalenti al 11/02/1992 Conc. Ed. in Sanatoria n. 255/E (**all.to D**). Nello specifico, tali variazioni riguardano (**vedasi all.to B**):

- Il locale panificazione ha una superficie maggiore rispetto a quello rappresentato nell'elaborato grafico relativo alla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 11/02/1992;
- Il locale destinato a legnaia risulta essere un vano chiuso su tutti i lati e non aperto come da progetto approvato tramite Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 11/02/1992. Da quanto emerge da quest'ultimo titolo edilizio, il locale legnaia doveva essere eliminato in quanto posizionato ad una distanza illegale dal confine;
- Il frazionamento del locale vendita attraverso un tramezzo con conseguente diminuzione dello spazio di vendita per dare spazio ad un locale sgombero. L'accesso a quest'ultimo avviene attraverso una porta realizzata sulla muratura esterna in assenza di atto autorizzativo.

Il fabbricato, così come rappresentato nel rilievo dello stato di fatto (**all.to B**), sviluppa le seguenti superfici:

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PT	Locale vendita	mq	82,62	74,36
PT	Anti-WC 1	mq	4,25	3,80
PT	WC 1	mq	4,56	3,34
PT	Locale panificazione	mq	71,95	65,82
PT	Locale deposito farina	mq	21,56	19,36
PT	Disimpegno	mq	5,13	4,68
PT	Anti-WC 2	mq	3,68	3,23
PT	WC 2	mq	2,50	1,85
PT	Spogliatoio	mq	3,59	2,95
PT	Doccia	mq	2,45	1,70

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

PT	Locale sgombero	mq	12,32	9,37
PT	Locale legnaia	mq	10,14	7,62
	TOTALE SUPERFICIE	mq	224,75	198,08

Il cortile sarà conteggiato nella misura del 10% (*)

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PT	Cortile	mq	12,35 (*)	12,35 (*)
	TOTALE SUPERFICIE	mq	12,35	12,35

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione mediocre ed è rifinito con intonaco e tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato esteso su quasi tutta la superficie calpestabile ad eccezione dei servizi igienici. Infatti, questi ultimi, hanno un rivestimento e una pavimentazione in ceramica di media qualità e sono dotati di sanitari e rubinetteria di media fattura.

Le porte interne sono in legno su tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo di colore bianco. Il cortile interno è pavimentato con piastrelle in grès di piccola dimensione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. L'impianto elettrico sembra datato e non adeguato alla vigente normativa. Inoltre, è presente una canna fumaria sul lato nord del fabbricato.

2.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

Il bene immobile risulta essere di piena proprietà del sig. [REDACTED]. Si registra la presenza di un contratto di locazione per uso commerciale a favore del sig. [REDACTED] (*all.to F*). Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile del 06/10/22*) redatta dalla [REDACTED] Notaio in Napoli si è accertato che il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di accettazione di eredità emesso dal Tribunale di Siracusa il 07/07/2021 trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 13/04/2022 ai nn. 6734/5405.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene immobile

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla certificazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di perizia.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 04/07/2022 ai nn.12474/9940 emesso dal Tribunale di SIRACUSA e notificato il 01/06/2022 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 30/10/1967 a favore [REDACTED] con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il 17/07/2018 ai nn.11527/2038 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (PRIOLO GARGALLO) del 20/08/1998, rep.25235, per EURO 92.962,24 a garanzia di EURO 51.645,68 in riferimento alla formalità nr.1281 del 26/08/1998 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA gravante sugli immobili in oggetto.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 08/02/2011 ai nn.2560/407 derivante da ipoteca legale del 31/01/2011 per EURO 162.254,26 a garanzia di un debito di EURO 81.127,13 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata in Siracusa V.le Santa Panagia nr.141, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.la 1085 sub. 2, Fl.26 p.la 1085 sub. 5 e Fl.26 p.la 1085 sub. 8.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 01/03/2007 ai nn.5551/1166 derivante da ipoteca legale del 16/02/2007 per EURO 70.710,08 a garanzia di un debito di EURO 35.355,04 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata alla via Scala Greca nr.31 in Siracusa, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.la 1085 sub. 2, Fl.26 p.la 1085 sub. 5 e Fl.26 p.la 1085 sub. 8.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 19/01/2004 ai nn.1094/165 derivante da ipoteca legale del 02/01/2004 per EURO 180.878,58 a garanzia di un debito di EURO 90.439,29 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata alla via Scala Greca nr.23 in Siracusa, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.la 1085 sub. 2, Fl.26 p.la 1085 sub. 5 e Fl.26 p.la 1085 sub. 8.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

2.5 Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue:

- a) In data 29/11/2022 il sottoscritto ha avanzato istanza tramite PEC al Comune di Siracusa, AREA III – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia/Archivio, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia o in sanatoria e verificare l'esistenza di certificato di abitabilità/agibilità relativa all'immobile oggetto di perizia. Successivamente il Comune di Siracusa forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione del bene immobile attraverso toponomastica, "Licenza Edilizia n. 3005 del 12/03/1976" (all.to D) a nome della ditta [REDACTED], con allegato n. 1 elaborato grafico. Successivi a tale licenza edilizia risultano una prima "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 08/91 del 25/02/1991" (all.to D) con allegato n. 1 elaborato grafico e una seconda "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992" con allegato n. 1 elaborato grafico (all.to D). Inoltre, risulta un'Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1311/Ig del 04/03/1992 (all.to D).

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico relativo alla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992, si sono accertate delle difformità relative alle caratteristiche dimensionali dell'unità immobiliare. Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, l'ampliamento avvenuto nel locale panificazione non può essere regolarizzato, quindi, le opere abusive dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato l'originario assetto planimetrico come da elaborato grafico relativo alla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992. Per quanto riguarda il locale legnaia, anch'esso dovrà essere demolito in quanto realizzato ad una distanza illegale dal confine.

Infine, la modifica planimetrica avvenuta tramite frazionamento del locale vendita e la relativa realizzazione di nuova apertura sul prospetto nord, potrà essere regolarizzata tramite redazione di una Scia in Sanatoria da presentare al Comune di Siracusa, AREA III – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia/Archivio.

Infine, si è accertata l'esistenza di un attestato di prestazione energetica (APE) del 23/02/2022 a firma del [REDACTED] (all.to H).

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpe.it – email: nannimessina@virgilio.it

2.6 Valutazione del bene

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari degli immobili, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello fuori terra. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. 224,75. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a €/mq 750,00 comprensivo del valore del terreno.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie lorda unità immobiliare:

mq. 224,75	€/mq. 750,00 =	Euro	168.562,50
------------	----------------	------	------------

Superficie cortile:

Cortile	mq. 12,35	€/mq. 750 x 0,10	Euro	926,25
---------	-----------	------------------	------	--------

Sommano complessivi:				
Euro 168.562,50 + 926,25 =		Euro		169.488,75
Arrotondando in cifra tonda		Euro		169.500,00

(Euro centosettantanovemilacinquecento/00)

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di mq. 198,08. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per abitazione civile si può assumere pari a €/mq x mese 3,00 comprensivo del valore del terreno.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta unità immobiliare:

mq. 198,08	€/mq x mese 3,00 =	Euro	594,24
------------	--------------------	------	--------

Superficie cortile:

Cortile	mq. 12,35	€/mq. 3,00 x 0,10	Euro	3,70
---------	-----------	-------------------	------	------

Sommano complessivi:			
Euro 594,24 + 3,70 =		Euro	597,94

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 597,94 \times 0.9 = 538,15 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $538,15 \times 12 = 6.457,80 \text{ €}$ (Reddito netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 6.457,80 / 0,038 = 169.942,10 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	Euro	169.900,00
-----------------------------	------	------------

(Euro centosettantanovemilannovecento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

A) Metodo sintetico-comparativo € 169.500,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 169.900,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media € 169.700,00
(Euro centosessantanovemilasettecento\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per l'adeguamento da effettuarsi nel locale panificazione in maniera tale da restituire l'originario assetto planimetrico come da elaborato grafico relativo Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E, la demolizione del locale legnaia e la regolarizzazione del frazionamento avvenuto nel locale vendita e della relativa apertura realizzata sul prospetto nord; infine le spese per l'inserimento della planimetria catastale aggiornata. Si stimano € 17.000,00 per le spese sopra esposte, pertanto si ha:

Euro 169.700,00 - 17.000,00 =	Euro	152.700,00
-------------------------------	-------------	-------------------

(Euro centocinquantaduemilasettecento\00)

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa – Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

SEZIONE 3

Immobile sito nel comune di Siracusa, via Madonie n. 15, piano primo.

3.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di un appartamento situato a piano primo nell'edificio oggetto di pignoramento che si sviluppa a due piani fuori terra, inserito in un contesto extraurbano, denominato Villaggio Miano, caratterizzato principalmente da edifici a due-tre livelli fuori terra e con destinazione prevalentemente residenziale. L'area risulta essere dotata di acquedotto e fognatura.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano alla vicina arteria stradale di Viale Epipoli, ed è direttamente collegata alla zona periferica a nord del centro urbano di Siracusa, che prende il nome di "Pizzuta".

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogena "B5a – Tessuto edificato a bassa densità Tipo a", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Siracusa.

L'edificio risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al Catasto Fabbricati nel comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (***all.to C***):

- Immobile sito nel comune di Siracusa, via Madonie, n. 15 piano primo, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 26, particella 3907 sub 8, cat. A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 180 mq, rendita € 948,99;

3.2 Descrizione complessiva del bene immobile

Il bene immobile oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Siracusa, via Madonie n. 15 piano primo. Esso è situato all'interno di un lotto ove si erge un edificio a due livelli fuori terra e confina a est con la via Madonie, a sud, nord ed ovest, con dei lotti di altre ditte. Al lotto vi si accede attraverso due varchi carrabili. Lo spazio esterno è in parte carrabile e in parte pedonale. L'edificio si compone di tre unità immobiliari, una destinata a garage a piano terra, una commerciale a piano terra ed una residenziale a primo piano (***all.to G - foto nn. 1-6 esterno***). Esso è realizzato con struttura in latero-cemento e copertura piana. Le tompagnature sono realizzate con laterizi forati. Le partizioni interne sono in laterizi forati. Ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in stato di conservazione mediocre.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A - 96100 - Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpee.it - email: nannimessina@virgilio.it

L'appartamento è accessibile attraverso un corpo scala ed è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, un salone, quattro camere da letto, un ripostiglio e due servizi igienici. All'esterno dell'appartamento su tre lati, nord, est ed ovest, si sviluppa una balconata continua. Sul lato ovest del balcone, in corrispondenza della porta-finestra della cucina, è presente una chiusura con struttura precaria in alluminio, per la cui realizzazione non è stata presentata alcuna comunicazione all'ufficio di competenza. La terrazza sovrastante è di pertinenza dell'appartamento ed è accessibile dallo stesso corpo scala. Inoltre, a piano terra è presente un box di pertinenza dell'appartamento in oggetto (**all.to G - foto nn. 1-12 appartamento**). L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 160,56 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni e partizioni interne) di 140,65 mq. L'altezza netta interna è pari a 3,00 m.

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sugli elaborati depositati presso l'archivio del Comune di Siracusa, AREA III - Settore Territorio, risalenti al 14/02/1992 (**all.to E**). Nello specifico, tali variazioni riguardano (**vedasi all.to B**):

- Il box a piano terra non risulta essere stato realizzato in conformità alla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992 in quanto esso risulta chiuso sul fronte e non aperto come indicato nell'elaborato grafico;
- La chiusura del balcone con struttura precaria è stata realizzata in assenza di titolo di legittimità;

Il fabbricato, così come rappresentato nel rilievo dello stato di fatto (**all.to B**), sviluppa le seguenti superfici:

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PP	Salone	mq	37,37	33,55
PP	Cucina	mq	20,81	18,88
PP	Letto 1	mq	14,94	12,48
PP	Letto 2	mq	22,31	19,56
PP	Letto 3	mq	15,95	13,86
PP	Letto 4	mq	21,44	18,00
PP	Bagno	mq	6,72	5,75
PP	WC	mq	4,00	3,33
PP	Ripostiglio	mq	3,51	3,10
PP	Disimpegno	mq	13,51	12,14
	TOTALE SUPERFICIE	mq	160,56	140,65

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Il balcone sarà conteggiato nella misura del 30% (*)

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PP	Balcone	mq	60,25 (*)	60,25 (*)
	TOTALE SUPERFICIE	mq	60,25	60,25

La terrazza, il corpo scala e il box a piano terra saranno conteggiati nella misura del 35% (*)

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PP	Terrazza	mq	177,72 (*)	165,38 (*)
PT-PP	Corpo scala	mq	10,76 (*)	9,37 (*)
PT	Box	mq	12,55 (*)	10,74 (*)
	TOTALE SUPERFICIE	mq	201,03	185,49

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione mediocre ed è rifinito con intonaco e tinteggiato di colori vari. La pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato esteso su quasi tutta la superficie calpestabile ad eccezione dei servizi igienici. Infatti, questi ultimi, hanno un rivestimento e una pavimentazione in ceramica di media qualità e sono dotati di sanitari e rubinetteria di media fattura.

Le porte interne sono in legno su tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Il balcone è pavimentato con piastrelle in grès di piccola dimensione, mentre la terrazza con marmette di graniglia per esterni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. L'impianto elettrico sembra datato e non adeguato alla vigente normativa. Si evidenzia il pessimo stato di conservazione degli intradossi delle pensiline che coprono il balcone sui lati ovest ed est. Essendo presente un'attività commerciale al piano sottostante, sarebbe opportuno mettere in sicurezza tali elementi con una rete di protezione, in modo tale da preservare la pubblica incolumità.

3.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

Il bene immobile risulta essere di piena proprietà del sig. [REDACTED]. Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile del 06/10/22*) redatta dalla Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Napoli si è accertato che il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di accettazione di eredità emesso dal Tribunale di Siracusa il 07/07/2021 trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 13/04/2022 ai nn. 6734/5405.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene immobile

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla certificazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di perizia.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 04/07/2022 ai nn.12474/9940 emesso dal Tribunale di SIRACUSA e notificato il 01/06/2022 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 30/10/1967 a favore [REDACTED] con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il 17/07/2018 ai nn.11527/2038 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (PRIOLO GARGALLO) del 20/08/1998, rep.25235, per EURO 92.962,24 a garanzia di EURO 51.645,68 in riferimento alla formalità nr.1281 del 26/08/1998 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA gravante sugli immobili in oggetto.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 08/02/2011 ai nn.2560/407 derivante da ipoteca legale del 31/01/2011 per EURO 162.254,26 a garanzia di un debito di EURO 81.127,13 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata in Siracusa V.le Santa Panagia nr.141, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.la 1085 sub. 2, Fl.26 p.la 1085 sub. 5 e Fl.26 p.la 1085 sub. 8.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 01/03/2007 ai nn.5551/1166 derivante da ipoteca legale del 16/02/2007 per EURO 70.710,08 a garanzia di un debito di EURO 35.355,04 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA, elettivamente domiciliata alla via Scala Greca nr.31 in Siracusa, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.la 1085 sub. 2, Fl.26 p.la 1085 sub. 5 e Fl.26 p.la 1085 sub. 8.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Siracusa il 19/01/2004 ai nn.1094/165 derivante da ipoteca legale del 02/01/2004 per EURO 180.878,58 a garanzia di un debito di EURO 90.439,29 contro [REDACTED] nato in SIRACUSA il 18/02/1932 a favore [REDACTED] con sede in SIRACUSA,

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

elettivamente domiciliata alla via Scala Greca nr.23 in Siracusa, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.26 p.la 1085 sub. 2, Fl.26 p.la 1085 sub. 5 e Fl.26 p.la 1085 sub. 8.

3.5 Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue:

- a) In data 29/11/2022 il sottoscritto ha avanzato istanza tramite PEC al Comune di Siracusa, AREA III – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia/Archivio, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia o in sanatoria e verificare l'esistenza di certificato di abitabilità/agibilità relativa all'immobile oggetto di perizia. Successivamente il Comune di Siracusa forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione del bene immobile attraverso toponomastica, "Licenza Edilizia n. 3005 del 12/03/1976" (*all.to D*) a nome della ditta [REDACTED], con allegato n. 1 elaborato grafico. Successivi a tale licenza edilizia risultano una prima "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 08/91 del 25/02/1991" (*all.to D*) con allegato n. 1 elaborato grafico e una seconda "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992" con allegato n. 1 elaborato grafico (*all.to D*). Inoltre, risulta un'Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1311/lg del 04/03/1992 (*all.to D*).

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico relativo alla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992, si sono accertate delle difformità.

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la chiusura del box a piano terra non può essere regolarizzata. Quindi, si dovrà ristabilire quanto previsto dalla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992 e quindi prevedere la demolizione del muro sul fronte. Invece, la chiusura del balcone con struttura precaria potrà essere regolarizzata tramite redazione di una Cila in Sanatoria da presentare al Comune di Siracusa, AREA III – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia/Archivio.

Avendo accertato la mancanza di un attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente si è adoperato per la redazione dello stesso e il relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpee.it – email: nannimessina@virgilio.it

3.6 Valutazione del bene

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consono per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari degli immobili, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello fuori terra. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. 160,56. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a €/mq 620,00 comprensivo del valore del terreno.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie lorda unità immobiliare:

mq. 160,56	€/mq. 620,00 =	Euro	99.547,20
------------	----------------	------	-----------

Superficie balcone:

Balcone	mq. 60,25	€/mq. 620 x 0,30	Euro	11.206,50
---------	-----------	------------------	------	-----------

Superficie lorda terrazza, corpo scala e deposito:

Terrazza	mq. 177,72	€/mq. 620 x 0,35	Euro	38.565,24
Corpo scala	mq. 10,76	€/mq. 620 x 0,35	Euro	2.334,92
Box	mq. 12,55	€/mq. 620 x 0,35	Euro	2.723,35

Sommano complessivi:

Euro 99.547,20 + 11.206,50 + 38.565,24 + 2.334,92 + 2.723,35 =	Euro	154.377,21
--	------	------------

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
 PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Arrotondando in cifra tonda	Euro	154.400,00
-----------------------------	-------------	-------------------

(Euro centocinquantaquattromilaquattrocento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di mq. 140,65. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per abitazione civile si può assumere pari a **€/mq x mese 2,10** comprensivo del valore del terreno.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta unità immobiliare:

mq. 140,65	€/mq x mese 2,10 =	Euro	295,36
------------	--------------------	-------------	---------------

Superficie netta balcone:

Balcone	mq. 60,25	€/mq x mese 2,10 x 0,30	Euro	37,96
---------	-----------	-------------------------	-------------	--------------

Superficie netta terrazza, corpo scala e deposito:

Terrazza	mq. 165,38	€/mq x mese 2,10 x 0,35	Euro	121,55
Corpo scala	mq. 9,37	€/mq x mese 2,10 x 0,35	Euro	6,89
Box	mq. 10,74	€/mq x mese 2,10 x 0,35	Euro	7,89

Sommano complessivi:

Euro 295,36 + 37,96 + 121,55 + 6,89 + 7,89 =	Euro	469,65
--	-------------	---------------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 469,65 \times 0.9 = 422,68 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A - 96100 - Siracusa - Tel. 349 57 32 361
 PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it - email: nannimessina@virgilio.it

- $422,68 \times 12 = 5.072,16 \text{ €}$ (Reddito netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 5.072,16 / 0,036 = 140.893,33 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	Euro	140.900,00
-----------------------------	-------------	-------------------

(Euro centoquarantamilanovecento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo € 154.400,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 140.900,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media € 147.650,00

(Euro centosquarantasettemilaseicentocinquanta\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la demolizione del muro sul fronte del box a piano terra in maniera tale da restituire l'originario assetto planimetrico come da elaborato grafico relativo alla Concessione Ed. in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992, le spese per la regolarizzazione della chiusura parziale del balcone con struttura precaria. Si stimano € 4.000,00 per le spese sopra esposte, pertanto si ha:

Euro 147.650,00 - 4.000,00 =	Euro	143.650,00
------------------------------	-------------	-------------------

(Euro centoquarantremilaseicentocinquanta\00)

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n.24 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Elaborati grafici;
- C. Documentazione catastale:
 - Visure storiche;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale.
- D. Documentazione urbanistica:
 - Richieste Atti Comune di Siracusa;
 - Licenza Edilizia n. 3005 del 12/03/1976;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 08/91 del 25/02/1991;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255/E del 14/02/1992;
 - Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1311/lg del 04/03/1992.
- E. Nota di trascrizione;
- F. Contratto di locazione del locale commerciale a piano terra;
- G. Documentazione fotografica;
- H. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Siracusa li, 14 febbraio 2023

Il C.T.U.

(Arch. Giovanni Messina)