TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2021 R.G.Es.

Promossa da:

C.F. Liberty Servicing - Gruppo Credito Fondiario S.p.A., C.F. e P.IVA 10581450961, con sede in Roma, rappresentata e difesa dall'avv. Tresca Carmelo, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Siracusa Viale Scala Greca n. 483/B, PEC: *carmelo.tresca@pec.servizipo-sta.it*

nei confronti di:

[redacted]

Immobili oggetto dell'incarico:

Unità A – civile abitazione in Rosolini (SR), Via Monferrato n. 9 piano terra. edificio riportato al C.F. al F. 44, p.lla 9382 (ex F. 47 p.lla 614).

Coordinate google maps: *36.820363 - 14.954543*

L'esperto per la stima

_____

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

SOMMARIO

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

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Trapani n. 5, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 52/2021 dalla dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con decreto di nomina del 10/11/2021 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 15/11/2021.

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

Successivamente nell'udienza del 10/06/2022 il perito otteneva una proroga al suddetto termine per il deposito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'11/11/2022.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

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

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso tramite le raccomandate A/R del 22/11/2021 n. 20008099014-7 e n. 20008099015-8 per gli esecutati e in data 18/11/2021 tramite P.E.C. per la parte procedente (ALL. A, ALL. B).
- Alla data fissata per il sopralluogo del 09/12/2021 il Perito riusciva ad accedere all'interno dell'immobile in oggetto ed effettuava, in presenza degli stessi esecutati, i dovuti rilievi metrici e fotografici, all'interno ed all'esterno dell'immobile, misurando i locali che compongono le unità in oggetto e verificando la congruità di ciascuno con la documentazione in possesso. Per consultare i dati e le informazioni raccolte si rimanda ai successivi paragrafi.
- In generale dal confronto tra i riscontri visivi in loco e la documentazione in suo possesso, il perito constatava **l'alterazione dello stato dei luoghi**, consistente in (ALL. C):
    - Modifiche alla distribuzione originaria del piano terra;
    - L'ingresso da Via Mongibello n. 25 risultava murato dall'interno;
    - Una finestra della cucina con affaccio su Via Mongibello risultava anch'essa murata dall'interno;

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

- **Presenza di n. 2 nuove elevazioni (*piani primo e secondo*), la cui esistenza non è documentata negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Rosolini**;

- Pur non avendo ottenuto risultati dalle ricerche effettuate nei mesi di Giugno e Settembre c.a. presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, il perito riusciva comunque a reperire direttamente dai proprietari, copia delle planimetrie catastali degli anni '40 e delle note di trascrizione dei passaggi di proprietà del 1939 e del 1955, che attestavano inequivocabilmente l'esistenza del piano terra del fabbricato in oggetto già a partire dal 1939.

- Dalle caratteristiche costruttive dell'edificio, palesemente rimaneggiato con opere in c.a. presumibilmente tra gli anni '60-'70, dalla totale assenza di titoli e autorizzazioni edificatorie riferibili alle elevazioni del piano primo e secondo dell'edificio in oggetto, il perito desumeva la totale irregolarità dei piani in elevazione, fra l'altro ubicati in zona urbana di tipo A, Centro Storico, quest'ultima tutelata dal vincolo paesaggistico e dai parametri restrittivi del PRG.

- Per quanto riguarda l'APE, dalla verifica effettuata l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica. Il perito non poteva emettere l'APE in quanto nell'immobile erano presenti volumi abusivi non sanabili.

- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava **la necessità di alcuni interventi di demolizione e delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale** meglio specificate nei successivi paragrafi.

Infine, considerando che l'edificio pignorato era in realtà costituito da un unico bene intestato alla stessa ditta proprietaria con vano scala interno di collegamento, in ragione degli abusi non sanabili segnalati poc'anzi, il perito riteneva opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.

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

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

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

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- *Edificio per civile abitazione disposto su tre piani fuori terra, con ingresso da Via Monferrato n. 9/11 e Via Mongibello n. 25, ubicato in Rosolini (SR), censito al C.F. al F. 44, P.lla 9382.*

3.b) Dalla documentazione acquisita consistente nelle visure storiche (ALL. I), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL.H), dalla ricerca effettuata negli archivi urbanistici (ALL. D) e negli atti di provenienza (ALL. N), **come già evidenziato nella relazione preliminare del Custode Nominato, anche il perito constatava la mancata rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali che identificavano l'immobile in oggetto. Per tali incongruenze il G.E. disponeva nell'udienza del 10/06/2022 le conseguenti rettifiche e il deposito della Certificazione ipo-catastale sui dati catastali corretti.**

Inoltre, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione in possesso, rilevava che l'edificio è composto da un unico bene, denominato **immobile A,** con accesso indipendente da via Monferrato n. 9/11.

come specificato nei paragrafi successivi, pur non mutando la categoria catastale, sarà comunque necessario procedere ad una variazione della planimetria catastale dell'immobile, prevedendo l'aggiornamento con le variazioni introdotte.

3.C) Come accennato al precedente paragrafo,

l'edificio pignorato, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza, costituiva un unico bene che non poteva essere facilmente frazionato in due immobili.

L'edificio inoltre confinava sui lati Nord ed Est con la viabilità pubblica: Via Mongibello e Via Monferrato, mentre sui lati Sud ed Ovest con altri edifici.

L'edificio in oggetto non risultava comodamente divisibile (*punto 3.III del V.C.I.*) in quanto i volumi dei piani superiori a quello terreno risultano totalmente abusivi e non sanabili, pertanto si procederà alla formazione di un solo lotto di vendita riguardante il piano terra, come specificato nei successivi paragrafi.

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

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

IMMOBILE A: **Civile abitazione disposta su un unico livello,** ubicata in Rosolini (SR), Via Monferrato n. 9/11, al piano terra.

Attualmente L'IMMOBILE A fa parte dell'edificio censito al C.F. al F.44, P.lla 9382 (ex F. 47, p.lle 614 615), Categoria catastale: A/3, Classe: 2, Vani 6,5, Consist. totale: 169 mq, totale escluse aree scoperte: 162 mq, Rendita: Euro 469,98.

Coordinate google maps: 36.820363 - 14.954543

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

Descrizione del contesto in cui ricade il bene

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

- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è un edificio di tre piani fuori terra, con due accessi diretti da pubbliche vie (Via Mongibello e Via Monferrato), composto da un unica unità abitativa al piano terra (Unità A).
- I livelli superiori, collegati al piano terra tramite un vano scala interno, risultano ad oggi totalmente abusivi e non sanabili, pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, come riportato nelle planimetrie catastali storiche del 1940.
- L'edificio in oggetto è ubicato in zona urbana, nel centro storico del Comune di Rosolini, quest'ultimo caratterizzato sia dalla presenza di ampi quartieri residenziali con una forte presenza di edilizia storica per lo più della prima metà del secolo scorso, ma anche da uffici pubblici, luoghi di culto e di interesse artistico e culturale: Sede del Comune, Chiesa madre, piazze ed edifici storici, ecc. Inoltre il quartiere è ben servito da attività terziarie (fiera rionale, supermarket, farmacie, posta, ecc.) ed è collegato ben collegato alla linea principale autostradale.
- L'Edificio è caratterizzato da una struttura di tipo misto: al piano terra con muratura originaria in pietra, ai piani superiori con elementi intelaiati in c.a. e solai in latero cemento. Questa peculiarità è la conferma che il piano terra costituiva il nucleo originario dell'edificio e che successivamente, durante il periodo della crescita urbanistica incontrollata degli anni '60 e '70, sono stati realizzati i piani primo e secondo.

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

Descrizione del bene – IMMOBILE A – PIANO TERRA

- L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra dell'edificio oggetto di pignoramento e all'interno è costituita da **una superficie utile totale di circa mq 48,61** suddivisa nei seguenti ambienti: Cucina, disimpegno, Camera, Bagno, vano scala ed un piccolo ripostiglio (quest'ultimo è stato escluso dalla superficie utile in quanto realizzato nel pozzo luce). (vedi ALL. E, ALL. F.01, ALL. G.01).
- All'esterno sono presenti n. 2 aperture con balcone "a petto" sulla Via Monferrato lato Nord-Est, un portone d'ingresso dal civico n.9 (11) della stessa Via (*anche se dalle foto si vede che l'ingresso è indicato con il civico 11*), una finestra ed un portone, entrambi murati dall'interno, con affaccio su Via Mongibello.
- L'altezza utile interna dei locali varia da un massimo di circa 3,70 ml a un minimo di 3,40 ml;
- L'unico bagno esistente è dotato di una apertura a finestra che affaccia su un pozzo luce, attualmente però l'apertura risulta murata in quanto affaccia in una porzione del pozzo luce dove è stato ricavato il ripostiglio;
- L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, che si presume sia stato installato da non più di 7-8 anni. L'unità risulta dotata di una sola pompa di calore attualmente non funzionante;
- Nella parte prospiciente il portone di ingresso, sul lato Via Monferrato, non sono presenti posti auto assegnati;

CORPI ABUSIVI: PIANI PRIMO E SECONDO

- L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: al piano terra è presente lo spazio di ingresso con vano scala di collegamento agli altri due piani dell'edificio. (vedi ALL. E, ALL. F.02, ALL. G.02).
- Il volume del piano terra risulta essere un vano pre-esistente, in quanto già presente negli elaborati delle planimetrie catastali del 1939 e 1940.
- Differentemente per i piani superiori, non è stato possibile rintracciare alcun documento, sia in Catasto sia presso l'Ufficio tecnico del Comune, che possa dimostrare l'esistenza ante '42 o ante '67, ne tanto meno l'esistenza di una pratica di sanatoria del manufatto, nonostante lo stesso si trovi in zona A, nel centro storico del Comune di Rosolini (ALL. D). **Pertanto, fino a prova contraria, ad oggi il piano primo ed il piano secondo dell'edificio in oggetto risulterebbero totalmente abusivi e non sanabili;**
- Fra le caratteristiche esterne: sono presenti ai vari livelli aperture a finestre e porte-finestre con un unico balcone su Via Monferrato lato Nord-Est; l'ingresso è indipendente dal civico n. 25 della Via Mongibello; al secondo piano è presente un terrazzo ad angolo, munito di tettoia removibile in profilati d'acciaio e pannelli in lamiera;
- L'altezza utile interna dei locali varia nei vari piani:

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

- il vano terreno costituisce l'accesso al vano scala che collega i vari piani e si sviluppa in tutta l'altezza dell'edificio;
- il piano primo possiede una altezza utile costante pari a 3,10 ml
- il piano secondo possiede una altezza utile che varia tra 2,40 e 2,46 ml;

- Al piano primo è presente un solo bagno con finestra su un pozzo luce e l'accesso ad un piccolo ballatoio sempre con affaccio su pozzo luce esistente;
- Al piano secondo è presente un vano lavanderia completo di WC;
- L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto all'interno della lavanderia del secondo piano ed installato di recente.
- Anche in questo caso l'unità è dotata di una sola pompa di calore attualmente non funzionante;

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO DEI LOTTI

a) Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato a:

- [redacted], nato a [redacted], C.F. [redacted], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted], nata in [redacted], C.F. [redacted], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

b) L'immobile in oggetto **risulta in uso ai sig.ri** [redacted] (ALL.C);

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

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

a.ii.1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2006 - Registro Particolare 8811 Registro Generale 28961 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 33634/17428 del 26/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROSOLINI(SR), C.F. al F. 47 p.lla 614;

a.ii.2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 5918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 859/2021 del 22/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ROSOLINI(SR), C.F. al F. 47 p.lla 614;

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

L'edificio in oggetto è costituito da unità con accessi autonomi e non possiede parti in comune che possano richiedere una gestione di tipo condominiale, pertanto non sussistono spese di gestione o manutenzione di parti comuni;

Il perito riscontra la non l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

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

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data odierna non risultano sussistere contenziosi legali riferibili agli immobili in oggetto.

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

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

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

Tab. 004 – Elenco e periodo di appartenenza dei proprietari dell'immobile negli ultimi ventanni ed oltre – *Immobile sito in Rosolini (SR), Via Monferrato n. 9/11 e Via Mongibello n. 25 n. 1, Riportato al C.F. al F. 44, p.lla 9382 (ex F. 47 p.lla 614, sub. 1 e 2) Fonti: Visura storica del 05.10.2022 e note di trascrizione e documenti catastali storici del 1939 e del 1955.*

Intestatario	Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale	Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto
[redacted]	-	Proprietà per 1/2 a partire dal 21/07/1939 e dal 21/05/1955
[redacted]	-	Proprietà per 1/2 a partire dal 21/07/1939 e dal 21/05/1955
[redacted]	nata a [redacted] il [redacted]	Proprietà per 1/2 fino al 26/10/2006
[redacted]	nata a [redacted]	Proprietà per 1/2 fino al 26/10/2006
[redacted]	nato a [redacted]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni a partire dal 26/10/2006
[redacted]	nata in [redacted]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni a partire dal 26/10/2006

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

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

- Nota di Trascrizione del 05/09/1939 – ATTO DI DONAZIONE Registro particolare 1427 Registro Generale 14195 Pubblico Ufficiale dott. FARANDA Sebastiano, Rep. 11416 del 21/07/1939 a Favore di [redacted] contro [redacted]

- Nota di Trascrizione del 30/05/1955 – ATTO DI COMPRAVENDITA Registro particolare 9216 Registro Generale 10954 Pubblico Ufficiale dott. LA CIURA Luca, Rep. 6999/862 del 21/05/1955 a Favore di [redacted] contro [redacted]

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2006 - Registro Particolare 16409 Registro Generale 28960 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 33633/17427 del 26/10/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ROSOLINI(SR)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2006 - Registro Particolare 8811 Registro Generale 28961 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 33634/17428 del 26/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROSOLINI(SR), C.F. al F. 47 p.lla 614;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2021 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 5918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 859/2021 del 22/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ROSOLINI(SR), C.F. al F. 47 p.lla 614;

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

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

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione relativa agli immobili (ALL. E, ALL. F e ALL. H),:
  - **Planimetrie catastali storiche degli anni 1940** (ALL. H);

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

- **Dal certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Rosolini** (*ricevuta tramite PEC del 16/06/2022*) **relativo alla richiesta di accesso agli atti per l'edificio in oggetto, risulta quanto segue** (ALL. D):

  - **<u>non risulta</u> alcuna documentazione amministrativa e tecnica giacente in archivio;**
  - **<u>non risulta</u> alcuna documetazione amministrativa circa la regolarità urbanistica dell'edificio indicato;**
  - **<u>non risultano</u> presentate richieste di Concessione edilizia, Permesso di Costruire, Certificato Abitabilità e/o Agibilità o Condono edilizio;**

Per quanto riguarda l'attuale documentazione catastale l'intero edificio risulta censito con un'unica particella e la planimetria catastale include tutte le elevazioni. Per procedere alla vendita separata del piano terra (unità A), si evidenzia che sarà necessaria una pratica DOCFA di variazione per aggiornamento della planimetria catastale. (ALL. C, ALL. D, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

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

<u>Immobile A – PIANO TERRA</u>

l'immobile A, disposto interamente al piano terra, risulta già esistente nel 1939 (*vedi nota di trascrizione e planimetria storica*). Rispetto alla distribuzione originaria risulta parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia che:

- **<u>All'esterno:</u>** sono presenti n. 2 nuove aperture rispetto alla planimetria storica del 1940;
- **<u>All'interno:</u>** la distribuzione dei vari vani interni risulta parzialmente variata rispetto alla planimetria del 1940, in quanto è stato realizzato un disimpegno centrale, allargato il vano cucina e spostata la posizione del bagno. Infine nella porzione di un vano è stato ricavato l'ingresso ed il vano scala dell'unità B (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

<u>VOLUMI ABUSIVI – PIANI PRIMO E SECONDO</u>

Rispetto alla distribuzione originaria del 1940 l'edificio è stato totalmente riconfigurato e sopraelevato, presumibilmente tra gli anni '60 e '70, <u>con la realizzazione di n. 2 nuove sopraelevazioni (piano primo e secondo) che</u>

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

risulterebbero, in base a quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, totalmente difformi ed irregolari, pertanto non sanabili.

TAB. 005 – Incongruità riscontrate - eventuali opere da sanare o da demolire - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione *al piano terra – ingresso da Via Monferrato n. 9 (11) - Riportato nel C.F. al F. 44, p.lla 9382 (ex F. 47, p.lla 614).*

Ubicazione	Riferimento	Tipologia di incongruità riscontrata	Difformità Sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
Interno	Cucina	• Allargamento del vano cucina	Si (*)	• **C.I.L.A. Onerosa** (*)
	Bagno	• Realizzazione di nuovo bagno in posizione differente rispetto a quella originaria	Si (*) - con interventi da realizzare	
		• Presenza di una finestra murata su pozzo luce da riaprire		
	Corridoio	• Presenza di un corridoio centrale • Presenza di una porta di collegamento con il piano terra dell'immobile B da chiudere	Si (*) - con interventi da realizzare	
	Ripostiglio	• Realizzato all'interno del pozzo luce esistente	NO – intervento di ripristino dello stato originario del pozzo luce	
Esterno	Prospetto su Via Mongibello	• Presenza di una finestra non dichiarata;	Si (**)	• **S.C.I.A.** (**)
	Prospetto su Via Monferrato	• Presenza di una apertura di ingresso non dichiarata;	Si (**)	

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

(**) Previo parere della Soprintendenza ai BB CC AA di Siracusa .

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

TAB. 005 – VOLUMI ABUSIVI – PIANI PRIMO E SENCONDO *– appartenenti allo stesso edificio Riportato nel C.F. al F. 44, p.lla 9382 (ex F. 47, p.lla 614).*				
Ubicazione	**Riferimento**	**Tipologia di incongruità riscontrata**	**Difformità Sanabile**	**Intervento richiesto**
Piani primo e secondo	Tutti i Vani esistenti	• Volumi edilizi non dichiarati, realizzati senza titolo autorizzativo o concessorio	**NO (**)**	**Demolizione di n. 2 elevazioni abusive**

(**) **In base alle verifiche dell'Ufficio tecnico del Comune di Rosolini, i piani superiori dell'immobile risulterebbero non sostenuti da provvedimento autorizzativo o concessorio. Inoltre non sussistono le condizioni per l'eventuale regolarizzazione urbanistica in quanto l'edificio ricade nella zona A del vigente P.R.G. dove sono vietate le demolizioni e ricostruzioni, ne tanto meno le sopraelevazioni in ragione dell'indice di fabbricabilità.**

In generale il PRG all'epoca dell'abuso, avvenuto presumibilmente negli anni '60-'70, prevedeva per la zona A una densità media edilizia pari a 7 mc per ogni mq di superficie costruita ed il Regolamento Comunale autorizzava sopraelevazioni non oltre il 50% di tale densità media e comunque non oltre il limite di 4 mc per ogni mq di superficie costruita.

Nello specifico, anche volendo procedere ad un accertamento di conformità urbanistica, il volume realizzato per i due piani abusivi risulterebbe di gran lunga superiore al suddetto limite consentito dal PRG all'epoca dell'abuso.

Soluzioni proposte

Immobile A.

il perito propone la vendita per la porzione regolare del bene, denominata "immobile A", posta al piano terra, procedendo nel seguente modo:

- **Definire i costi dell'intervento di demolizione per le parti prive di titolo autorizzativo o concessorio o comunque non sanabili, e decurtarli dal prezzo di vendita del bene** (*per il calcolo vedi i paragrafi successivi*)**;**
- **Aggiornare la planimetria in Catasto tramite variazione DOCFA, riportando solo il piano terra ed eliminando i livelli superiori, comunque non sanabili;**
- **Dopo aver aggiornato la situazione in Catasto procedere all'emissione dell'APE per il solo immobile A del piano terra, in quanto unica parte dell'edificio risultata regolare, già presente nelle planimetrie catastali e nei passaggi di proprietà degli anni 1939,1940 e 1955.**

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

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

Immobile A

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

TAB. 006 a – Riepilogo pratiche edilizie e stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione *al piano terra – ingresso da Via Monferrato n. 9 (11) - Riportato al C.F. al F. 47, p.lla 9382 (ex F. 44, p.lla 164)*	
Regolarizzazione del lotto 1 (NB. *la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto*)	**Costo stimato* (Euro) IVA esclusa** *(*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)*
A) Lavori di ripristino dello stato originario dei luoghi (*previsti nel caso di interventi realizzati non sanabili*): Eliminazione del ripostiglio ricavato nel pozzo luce e ripristino della finestra del bagno (*stima a corpo*)	2000
B) Pratica CILA onerosa per opere già realizzate senza comunicazione al Comune *(accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85)*: -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Oblazione ed Oneri da versare per sanzione; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione.	1900
C) Pratica DOCFA di variazione per divisione in due unità e aggiornamento planimetria catastale *(comprensiva di oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica)*	300
D) Pratica di Agibilità (*da verificare*) con dichiarazione conformità dei requisiti dell'intero edificio e per gli impianti esistenti -Competenze tecniche per la redazione della pratica -Revisione o verifica impianti esistenti (*nel caso in cui siano esclusi eventuali interventi da realizzare sugli impianti o sull'edificio per adeguamento alla normativa vigente*) ed emissione dei relativi certificati rilasciati da tecnici competenti; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo;	2800
Totale stimato per la regolarizzazione	**7.000,00**

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

TAB. 006 b – VOLUMI ABUSIVI PIANI PRIMO E SECONDO – INTERVENTI DI RIPRISTINO - unità *Riportata al C.F. al F. 47, p.lla 9382 (ex F. 44, p.lla 164)*	
Regolarizzazione del lotto 2 (NB. *la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto*)	**Costo stimato* (Euro) IVA esclusa** *(*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)*
A) Pratica edilizia e Lavori di ripristino dello stato originario dei luoghi (*previsti nel caso di interventi realizzati non sanabili*): **Demolizione del piano primo e secondo e ripristino del piano copertura** (*stima a corpo*)	25.000
Totale stimato per la regolarizzazione	**25.000,00**

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

L'edificio in oggetto risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Alla luce di quanto riportato nei precedenti paragrafi, allo stato attuale **il perito non può emettere l'Attestato di Prestazione Energetica per i seguenti motivi**:

- l'intero edificio possiede volumi totalmente abusivi, nello specifico i volumi del piano primo e secondo, che inoltre non possono essere sanati;
- l'intero edificio è stato accatastato come un unica unità immobiliare, con destinazione per civile abitazione, ed è identificato al Catasto Fabbricati con un'unica particella, rappresentata graficamente con una planimetria catastale che comprende anche i piani abusivi.

Pertanto, per poter procedere alla vendita separata della porzione regolare del bene posta al piano terra e denominata "Immobile A" e per poter emettere il relativo APE (*come richiesto al punto VIII del D.d.N.*) **sarà necessario prima di tutto procedere all'aggiornamento della planimetria catastale,** escludendo da essa i volumi non autorizzati e non sanabili.

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

IMMOBILE A

a) Civile abitazione con ingresso indipendente

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio, possiede doppi affacci (*Via Monferrato angolo Via Mongibello*) ed un solo accesso diretto da Via Monferrato al civico 7 (oggi 11).

L'unità in oggetto è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello, con superficie lorda complessiva *pari a 65,10 mq* e superficie utile netta *pari a 48,61 mq*. I locali che compongono l'immobile al piano terra hanno tutti altezza utile variabile tra 3,40 ml e 3,70 *ml* (ALL. F).

Poco distante dalla chiesa madre, all'interno del centro storico del centro urbano, si imbocca la via Monferrato che ad angolo con la via Mongibello individua l'edificio in oggetto. Tramite ingressi separati e indipendenti è possibile accedere alle due unità in cui è divisibile l'immobile.

Entrando nell'unità A in oggetto da un portoncino principale in alluminio e vetro, ci si immette in uno spazio ingresso-corridoio, dal quale si accede ai vari ambienti che compongono l'unità: la Cucina, il soggiorno/camera e il bagno. Ogni ambiente è dotato di aperture a finestra o porta-finestra con balcone 'a petto', posti sui due lati dell'edificio (ALL. G).

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

TAB. 007 – IMMOBILE A – PIANO TERRA - Destinazione: Civile abitazione. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.

Locali interni (H= 2,90 ml)	**Sup. Netta (mq)**	**Sup. Lorda (mq)**	**Coeff. Pertinenziale o anomalie**	**Sup. Commerciale convenzionale (mq)**	**Stato di manutenzione** (interno)	**Esposizione aperture**
Cucina	12,28	16,90	1	16,90	buono	*Est / Nord*
Disimpegno	7,80	9,80	1	9,80	buono	*Nord*
Soggiorno/Camera	16,18	21,70	1	21,70	buono	*Nord*
Bagno	2,55	3,90	1	3,90	buono	*Pozzo Luce*
Vano scala	9,80	12,80	1	12,80	buono	*Est*
TOTALE (a)	**48,61**	**65,10**	1	**65,10**	**buono**	**-**

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A = 65,10 ≈ **65,00 mq**

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista: in muratura tradizionale al piano terra e intelaiata travi-pilastri in cemento armato nei piani superiori, con tamponature perimetrali in blocchi di laterizio di spessore pari a circa 30/40 cm rivestiti da intonaco e solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a 10 cm circa. Le pareti interne dei locali risultano intonacate a tutta altezza. L'immobile è dotato di aperture in numero sufficiente e con dimensioni adeguate al soddisfacimento dei requisiti per l'illuminazione ed il ricambio d'aria degli ambienti (*NB. come già evidenziato in altri paragrafi: le recenti modifiche apportate alla distribuzione interna hanno alterato lo stato originario dei luoghi, pertanto per la verifica dei requisiti aero-illuminanti di ogni ambiente si rimanda alla successiva fase di istruttoria della pratica CILA di sanatoria edilizia*). L'abitazione possiede affacci ad angolo *(lati Est e Sud)* e confina con altre due unità appartenenti ad altre ditte proprietarie.

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

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

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

1) ***Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo*** in base alle locazioni per immobili similari a quello oggetto di stima;

2) ***Metodo di stima sintetico comparativo*** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2021, Comune di Rosolini, Zona Centrale - Codice di zona B1, destinazione prevalente: abitazioni civili – tipologia selezionata: Abitazioni di tipo economico.*

- *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni'*, di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

- *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l'anno 2021-2022*.

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

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

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

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

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

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

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

<u>IMMOBILE A</u>: CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON INGRESSO AUTONOMO DAL CIVICO 9 (11) DELLA PUBBLICA VIA MONFERRATO

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario (Zona centrale – *B1*) = 2,80 €*mq * 12 mesi = 33,60 (€*mq/anno)

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

TAB. 008 – Calcolo RLma (*Reddito Lordo medio annuo*) = **Sup. Lorda comm. X Valore unitario** = IMMOBILE: appartamento di tipo economico in condominio senza ascensore Dati: sup. utile interna: 48,61 mq – Sup. commerciale: 65 mq.			
Sup. Lorda commerciale (mq)	**Coefficiente di correzione**	**Valore unitario= € * mq/anno**	**RLma (€)**
65	1	**33,60**	**2.184,00**

TAB. 009 - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = **RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =** IMMOBILE A: civile abitazione di tipo economico indipendente Dati: sup. utile interna: 48,61 mq – Sup. commerciale: 65 mq – Valore Unitario = 60 (€*mq/anno)		
Sigla del Parametro considerato	**Calcolo**	**Importo**
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	2.184,00
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= **10% di RLma**	218,40
Imp.	Imposte e tributi vari = **11% di RLma**	240,24
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di Rlma) = **12% di RLma**	262,08
RNma	**RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 2.184**-(218,40+240,24+262,08)=	**1.463,28**

RNma = 1.463,28 euro *approssimando* **= 1.464,00 euro**

VA1= Valore di stima = RNma/r= 1.464 x 100/3 = € 48.800 = **VA1**

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la Fascia centrale di Rosolini (B1) può essere considerato **pari a 3 %**.

VA1= € 48.800,00

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

Stima sintetico comparativa

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

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni interne (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a civile abitazione indipendente** di età superiore a quarantanni ma in buone condizioni, provvisti di impianti funzionanti, in quanto necessitano solo di una normale revisione o di una manutenzione ordinaria, per la zona Centrale di Rosolini, abbastanza richiesta durante la stagione turistica in quanto ben servita e vicina alle località balneari attrezzate, **varia tra 880 €/mq e 970 €/mq**, **per la zona Centrale.**

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

Valore base per la stima pari a **euro 925 per mq** di superficie lorda commerciale

al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente applicato	Valore coefficiente
Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età di oltre 40 anni *(l'immobile sembrerebbe stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria nel tempo ed attualmente per quanto riguarda i prospetti esterni, necessiterebbe di un nuovo intervento di manutenzione)*, di tipo *medio* e *buono* stato di conservazione dei locali interni dell'unità considerata	0,85

Pertanto, in questo caso il Coefficiente Globale sarà pari a 0,85.

Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,85; Superficie lorda commerciale = 65 mq;

925 €/mq x 0,85 = 786 €/mq

VA2= 786 €/mq x 65 mq = € 51.090 *approssimando =* **€ 51.090 = VA2**

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

VA2= € 51.090,00

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

VA= (VA1+VA2)/2= (48.800+ 51.090)/2 = **€ 49.945** (*diconsi euro quarantanovemilanovecentoquarantacinque,00*) ***IMMOBILE A al piano terra***

TAB. 3 – Valore finale del lotto 1, al netto dei costi di regolarizzazione.	**Euro**
Valore totale dell'Immobile A: Civile abitazione indipendente al piano terra – (VA)	49.945,00
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A : *vedi TAB. 006a = 7.000,00 euro*	*- 7.000,00*
Costi da decurtare per la demolizione dei volumi abusivi: *vedi TAB. 006b = 25.000,00 euro*	*- 25.000,00*
Valore finale lotto 1	**17.945,00**
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = € 17.945,00 (*diconsi euro diciassettemilanovecentoquarantacinque,00*)	

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Siracusa, 06/10/2022

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

ALLEGATI:

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

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

All. D – Ricerca documentazione urbanistica presso il Comune di Rosolini;

All.E – Individuazione dei lotti e degli Immobili in oggetto;

All. F – Elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile;

All. G – Documentazione Fotografica dell'immobile;

All. H.01 – Planimetrie catastali storiche (1940) degli immobili;

All. H.02 – Planimetria catastale attuale (2006);

All. I – Visura storica dell'immobile;

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

All. M – Atti di provenienza dell'immobile in oggetto.

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2021 R.G.Es.

Promossa da:

C.F. Liberty Servicing - Gruppo Credito Fondiario S.p.A., C.F. e P.IVA 10581450961, con sede in Roma, rappresentata e difesa dall'avv. Tresca Carmelo, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Siracusa Viale Scala Greca n. 483/B, PEC: *carmelo.tresca@pec.serviziposta.it*

nei confronti di:

[redacted];

Immobile oggetto dell'incarico:

Unità A – civile abitazione in Rosolini (SR), Via Monferrato n. 9 piano terra. edificio riportato al C.F. al F. 44, p.lla 9382 (ex F. 47 p.lla 614). *Coordinate google maps*: *36.820363 - 14.954543*

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per il suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

LOTTO 1 - IMMOBILE A *(abitazione al piano terra)* è di € 17.945,00 (*diconsi euro dicisettemilanovecentoquarantacinque,00*);

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

il valore complessivo del lotto 1 è di € 17.945,00

(*diconsi euro dicisettemilanovecentoquarantacinque,00*)

Siracusa, 06/10/2022

L'esperto per la stima

_____

Dott. Arch. Antonino Merendino

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa
email: architettomerendino@gmail.com

Firmato Da: MERENDINO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d496