

Ud. 27.09.2017

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **10/2017 R.E.I.**

**BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
SOC.COOP. P.A.**

contro



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Siracusa, 25/08/2017

Il C.T.U.

(ing. Lucilio Franzò)



FASCICOLO 1: RELAZIONE TECNICA

1.0	PREMESSA	Pag. 4
2.0	SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI	Pag. 9
3.0	VISURE IPOTECARIE E CATASTALI	Pag. 10
4.0	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	Pag. 12
4.1	IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 12
4.2	ACCERT.TO RISPONDENZA ATTO PIGNORAM/DATI CATASTALI	Pag. 12
4.3	FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	Pag. 12
5.0	LOTTO 1 – Fabbricato commerciale in Sortino, via Belice 3	Pag. 14
5.1	ESATTA INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO	Pag. 14
5.2	DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 14
5.3	INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE	Pag. 17
5.4	FORMALITA', VINCOLI E ONERI	Pag. 17
5.5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	Pag. 18
5.6	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 21
5.7	VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 22
6.0	CONCLUSIONI	Pag. 25



FASCICOLO 2: ALLEGATI

- All. 1 – Verbale di Sopralluogo
- All. 2 – Elaborato Fotografico
- All. 3 – Planimetrie catastali immobile F. 7, p.lla 162
- All. 4 – Visura catastale aggiornata
- All. 5 – Stralcio Mappa Catastale fabbricato (f. 7, p.lla 162)
- All. 6 – Copia titoli di provenienza fabbricato (n. 2 successioni)
- All. 7 – Convocazione sopralluogo
- All. 8 – Richiesta accesso atti comune Sortino
- All. 9 – Copia Concessione Edilizia n.33 anno 2010
- All.10 –Stralcio elaborato grafico allegato a c.e. 33/2010 (plan. piano terra)
- All.11 –Copia contratto di comodato d'uso XXXXXXXXXX
- All.12 –Copia ordinanza di demolizione 1/2011 emessa dal comune di Sortino
- All.13 –Planimetria stato attuale dei luoghi
- All.14 –Attestato di prestazione energetica (APE)
- All.15 –Ricevuta di caricamento APE
- All.16- Copia Autorizzazione Agibilità/Usò
- All.17- Specifica Competenze CTU



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lucilio Franzò, nato a Sortino il 14/05/1959 ed ivi residente in Via Risorgimento n. 71, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa cat. "A" quinquennale al n. 755, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa C. CULTRERA con regolare nomina del 22/04/2017, notificata in data 26/04/2017, ed avendo giorno 28.04.2017 prestato giuramento di rito avanti il funzionario di Cancelleria, si pregia di redigere la presente perizia di stima per gli immobili oggetto del pignoramento promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanna Cicero, con studio legale in Siracusa in v.le Santa Panagia n. 136/E, nei confronti dei Sig.ri [REDACTED]

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:
CONTROLLARE: prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale [.....] (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile.....);

COMUNICARE, alle parti costituite, a mezzo PEC e, alle parti non costituite, a mezzo



raccomandata,....., l'inizio delle operazioni peritali,.....

PROVVEDERE:

- a) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- c) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita [...], relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi [...];

REDIGERE quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I - L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché, delle coordinate GPS dei beni medesimi;

II - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data



di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio [...];

IV- L'Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, [...];

V- L'Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare;

1. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: [.....]
2. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: [.....]
3. altre informazioni per l'acquirente concernenti: [.....]

VI- La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII-In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e i relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure



amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale rimissione in pristino in caso di abuso non sanabile[...]; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, se già emesso, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;

VIII- L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancate, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui all'art.6 c. 1 e 3 c. II lettera a) del D. Lgs 192/2005, salvo il caso di opere totalmente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 c. III e seguenti del D. Lgs 192/2005: [...];

IX - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:

- a) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- b) i criteri di stima utilizzati;
- c) le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- d) il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- e) l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera



distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

f) il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

g) nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;

X- Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI- Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.



2.0 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.) e provvedendo contestualmente a reperire personalmente con sopralluogo presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 25 maggio 2017, lo stralcio planimetrico della zona (allegato 5), la visura aggiornata alla stessa data (allegato 4) dell'immobile oggetto di pignoramento e, telematicamente, in data 28.04.2017, la planimetria catastale del fabbricato in atti presso l'Ufficio (allegato 3/1 e 3/2 - F. 7, p.lla 162), ora in via Belice n. 3, ma catastalmente censito in c.da Albinelli snc, non perfettamente corrispondente allo stato attuale dei luoghi, come si relazionerà di seguito.

Contestualmente ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, dandone preventiva comunicazione sia all'Avv. Giovanna Cicero per la parte attrice Banca Popolare Agricola di Ragusa Soc. Coop. P.A., tramite PEC, che alla parte esecutata, ovvero ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] con raccomandata A/R facente data 16.05.2017 (allegato 7), fissandone l'inizio il giorno 19/05/2017, alle ore 16.00 presso i luoghi oggetto di perizia e precisamente in via Belice n. 3; per impedimenti della parte esecutata, comunicatomi telefonicamente, il sopralluogo è stato poi differito giorno ventitre del mese di maggio alle ore 14,00, come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato 1).

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato ed utilizzato, come riferito dal sig. [REDACTED]



██████████ mi ha permesso l'accesso allo stesso. Nel corso delle indagini è stato effettuato un attento rilievo strumentale dell'immobile, con la scorta della planimetria catastale acquisita telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, ed eseguito un accurato reportage fotografico (allegato 2); alla fine è stato redatto un verbale di sopralluogo (allegato 1), del quale il sig. ██████████ si rifiuta la sottoscrizione.

Nel frattempo il sottoscritto C.T.U. ha inviato in data 25/05/2017 una nota all'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino (allegato 8) ufficio urbanistica, chiedendo informazioni in riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (compresa l'esistenza di eventuale certificato di abitabilità/agibilità), e precisamente:

Fabbricato in via Belice n. 3, distinto in catasto del comune di Sortino al f. 7, p.lla 162.

3.0 VISURE IPOTECARIE E CATASTALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Avv. Rosa Torre di Giardini Naxos(ME) in data 09 marzo 2017, in atti d'ufficio, sono state rilevate, nei confronti del sig.:

- 1) ██████████
██████████, per l'immobile oggetto di pignoramento, e cioè: *"piena proprietà del fabbricato adibito a locale commerciale a piano terra, della consistenza di 154mq e superficie catastale di mq271, sito nel comune di Sortino, in c.da Albinelli snc, ora via Belice n. 3, in catasto del comune di Sortino al F. 7, p.lla 162"*



le seguenti iscrizioni e trascrizioni

- **ISCRIZIONE:** n. 10698/2433 del 29/04/2010 Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 27.04.2010, rep. 14470 in Notaio Sofio Rio da Florida, a favore di Banca agricola Popolare di Ragusa, contro [REDACTED], per la complessiva somma di €. 180.000.000,00, di cui €. 120.000.000,00 per sorte capitale, della durata di ammortamento pari ad anni 15, gravante sull'immobile sopra descritto (propr. 1/1), e contro [REDACTED] (debitore non datore);
- **ISCRIZIONE:** n. 14432/2043 del 08/09/2016 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siracusa del 27/12/2013, rep. 259, per la complessiva somma di €. 15.500,00, di cui €. 9.006,89 per sorte capitale, in favore di Banca agricola Popolare di Ragusa, contro [REDACTED] sopra menzionato e gravante anche su 1/1 immobile sopra descritto;
- **TRASCRIZIONE:** n. 1069/725 del 26/01/2017 Verbale di pignoramento immobili dell'Uff. Unep presso il Tribunale di Siracusa notificato il 4.1.2017 rep. 4, in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A., con sede in Ragusa, contro [REDACTED] suddetto su 1/1 immobile come sopra descritto.

Dalla visura catastale aggiornata ed allegata risulta intestato al sig. Gigliuto Mario il seguente bene (allegato 4):

IMMOBILE 1 – Fabbricato a piano terra in Sortino, c.da Albinelli snc (ora v. Belice 3)

Num. Ordine	Oggetto	Foglio	part.IIIa	sub	Piano(int.)	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita(€.)
1	Fabbricato	7	162		T	C/1	5	154mq	2.362,17
								Proprietà 1/1 bene personale	



4.0 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

4.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

4.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dati atto pignoramento con le risultanze catastali

4.3 Formazione lotti di vendita

Il bene pignorato è stato individuato nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa:

- Atto di pignoramento immobiliare del 31 dicembre 2016 depositato al Tribunale di Siracusa in data 02 gennaio 2017, riguardante l'immobile descritto in precedenza, di proprietà ([REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], e precisamente:

Fabbricato a piano terra in Sortino, v. Belice n. 3

Num. Ordine	Oggetto	Foglio	part.IIa	sub	Piano(int.)	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita(€.)
1	Fabbricato	7	162		T	C/1	5	154 mq	2.362,17
[REDACTED]								Proprietà 1/1	

- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Avv. Rosa Torre di Giardini Naxos (ME) in data 09.03.2017.

Alla luce del sopralluogo effettuato, si è potuto constatare, dopo le misurazioni strumentali, la non rispondenza planimetrica fra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del



Territorio di Siracusa, sia per quanto riguarda, in minima parte, la distribuzione degli spazi interni che, principalmente, per il riscontrato ampliamento della struttura, di cui si relazionerà di seguito. Inoltre, dalla visione dell'estratto di mappa catastale, non figura presente, all'interno del lotto, il fabbricato (allegato 5) per cui, prima della vendita, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile, con l'aggiornamento contestuale della cartografia catastale, operazione che, a parere dello scrivente, comporterebbe una spesa pari a circa 1.500,00euro.

Il bene oggetto della presente, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti e verifiche eseguiti, può costituire un unico lotto di vendita, e precisamente:

LOTTO 1	Fabbricato ad uso commerciale (pizzeria) in Sortino, via Belice n. 3, piano terra, in N.C.E.U. al F. 7, p.lla 162, cat.C/1, classe 5°, consistenza 154mq (intera proprietà a nome XXXXXXXXXX
----------------	---



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.0-LOTTO N.1 **Fabbricato ad uso commerciale (pizzeria) in** **Sortino, v. Belice n. 3 (ex c.da Albinelli snc)**

5.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE BENE COMPONENTE IL LOTTO

5.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui al presente lotto, è costituita da un fabbricato terrano di tipo isolato, insistente all'interno di un lotto di terreno in c.da Albinelli, in zona C2 di PRG del comune di Sortino, distinto in catasto al f. 7, p.lla 162, di superficie pari a 765mq circa

A detto lotto, confinate con via Belice, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], si accede da cancello metallico (foto n. 1) scorrevole dal civico 3 di via Belice. All'interno del lotto, in posizione pressocchè centrale, si trova il fabbricato, oggi destinato a pizzeria, a conduzione familiare, gestito dalla famiglia del sig. [REDACTED].

Catastalmente il fabbricato è censito al foglio 7, p.lla 162 del comune di Sortino.

La destinazione d'uso dell'immobile, come già relazionato, è di tipo commerciale (pizzeria), mentre quella dei lotti vicini, come da PRG comunale, è prevalentemente abitativa.

Le coordinate GPS sono : latitudine 37°,1661, longitudine 15°,0425.

Dal punto di vista costruttivo, il manufatto si presenta in gran parte con struttura portante mista in cemento armato e muratura in conci calcarei squadriati



(cm 30/35 circa); la copertura è a terrazza con accessibile; le tramezzature sono costituite in laterizi forati (spessore finito cm 10/12) intonacati e tinteggiati.

Esso presenta inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti, soffitti e controsoffitti, con finitura di buona qualità, pavimentazioni di tutti i locali (sala, forno, cucina e WC, nonché rivestimenti locali forno, cucina e bagni, per una altezza di circa 2,00m.) in ceramica di varie dimensioni, impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) costituito da svariate unità alimentate elettricamente distribuite nel perimetro del fabbricato e all'interno della veranda abusiva presente nel lato nord del lotto, adiacente il fabbricato principale (vedi elaborato fotografico foto n. 3, 4, 5 e 6 e elaborato grafico – allegato 13 - redatto dal sottoscritto), acqua calda sanitaria fornita da caldaia a gas alimentata da bombole, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno di buona qualità, pezzi sanitari bagni in ceramica maiolicata.

Dal punto di vista distributivo, gli ambienti sono articolati come da elaborato grafico redatto dal sottoscritto (allegato 13), quindi non corrispondono a quanto riportato nella cartografia catastale depositata in atti presso l'Agazia del Territorio di Siracusa (allegato 3).

In particolare dall'ingresso del lotto, l'ingresso alla sala avviene sul lato destro del lotto, attraversando la veranda abusiva anteriore (vedi elab. grafico all.13), tramite ingresso, di forma diversa a quanto presente in cartografia catastale.

All'interno della sala, è presente un bancone bar (foto n. 7 e 9) ed un soppalchetto, per postazione DJ, di circa 6mq di superficie, adiacente l'ingresso agli ambienti WC. Dalla sala, si può accedere, a destra, agli altri ambienti (forno, cucina,



anti WC e WC), le cui superfici sono evidenziate nella tabella di calcolo superficie commerciale.

All'esterno del fabbricato, con accesso dall'area retrostante (foto n. 18), è presente un ripostiglio con struttura in cemento armato, di forma circolare, del diametro interno di 4,50metri ed altezza pari a 2,00metri, originariamente destinato a vasca d'acqua.

Sul lato nord del lotto, confinante con proprietà Santo (vedi elab. grafico all. 13), sono state realizzate abusivamente due verande (in grafico denominate veranda anteriore e veranda posteriore), con struttura portante in scatolari di acciaio cm 10*10 e copertura in lastre termoisolanti, delle quali quella anteriore, di superficie pari a 19,50mq, aperta davanti (foto n.3), mentre quella posteriore, di superficie pari a 53,10, totalmente tamponata, e quindi da considerare ambiente chiuso di fatto.

Si rileva altresì un ampliamento abusivo di superficie del locale forno/pizzeria (foto n. 10 e elaborato grafico) della superficie di circa 5,40mq.

E' stata rilevata inoltre la presenza, sulla parte retrostante del lotto (foto n. 15 ed elaborato grafico), di una tettoia, del tutto precaria, con struttura in tubolari di acciaio fi45mm e copertura in lastre di lamiera gregata, di superficie pari a 56mq circa ed altezza variabile da 1,70 a 1,95m che, in considerazione della sua costituzione ed altezza, a parere dello scrivente, possa essere considerata precaria e non costituire un vero e proprio abuso edilizio.

Le altezze degli ambienti interni al fabbricato principale sono pari a 3,40m., mentre le altezze interne delle verande abusive variano da 2,57m. a 2,82m.

Le condizioni manutentive interne e esterne dell'immobile, nonchè quelle statiche, sono buone.



All' interno dell'ambiente forno/pizzeria è presente la bocca del forno vero e proprio, la cui sagoma fuoriesce nella parte retrostante del lotto, come visibile dalle foto ed elaborato grafico.

Gli ambienti forno/pizzeria e cucina sono dotati di tutte le attrezzature ed accessori necessari alla corretta conduzione dell'attività di pizzeria e ristorazione (cucina, cappa di aspirazione, piani di lavoro, celle frigorifere, lavastoviglie, affettatrici, ecc..)

All'interno di entrambi i locali bagno sono installati i vasi igienici, mentre all'interno dell'antibagno sono installati due lavabi.

L'Impianto elettrico risulta provvisto di certificazione di conformità ai sensi di legge (ex legge 46/90), rilasciata dalla ditta Tecnoimpianti di Filice Romolo in data 4.7.2011.

Tutti gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed aerati.

5.3 INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupata dalla sig.ra XXXXXXXXXX in virtù di regolare contratto di comodato in data 2.2.2011 della durata di anni 20 (allegato 11), registrato a Siracusa in data 4.2.2011.

5.4 FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa in possesso del C.T.U., non risultano esistenze di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare:



Per domande giudiziali: nessuno

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, si rimanda al paragrafo 3.0 – VISURE IPOTECARIE E CATASTALI.

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo spese fisse di manutenzione e gestione (spese condominiali):
nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:
nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*.

5.5 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Sortino, hanno evidenziato che, per il fabbricato in questione, a nome delle ditta ora intestata proprietaria [REDACTED] risulta rilasciata la concessione edilizia n. 33/2010 in data 29 ottobre 2010 (allegato 9), relativa a lavori di ristrutturazione con modiche ai prospetti, realizzazione del forno esterno, riconfigurazione degli spazi interni con lievi modifiche delle tramezzature, con relative modifiche riportate nella planimetria (allegato 10) stralcio dell'elaborato grafico allegato alla predetta concessione edilizia, e prima ancora la concessione edilizia in sanatoria (n. 5/1993),



le concessioni edilizie n. 34/1993, n. 1/2001, l'autorizzazione edilizia n. 2/2003, a nome della precedente proprietaria [REDACTED]

Successivamente al rilascio dell'ultima concessione edilizia (33/2010), sono stati effettuati lavori non assentiti dal comune di Sortino, quali la realizzazione delle verande prima descritte ed evidenziate nell'allegato elaborato grafico – all. 13 - ed una bucatina nella preesistente vasca d'acqua circolare in precedenza descritta, munita di porta metallica, con il cambio di destinazione a deposito, per le quali opere è stata emessa dal comune di Sortino, ordinanza di demolizione n. 1/2011 (allegato 12) e non risultano presentate istanze di condono edilizio per quanto realizzato.

In sede di sopralluogo in data 23.5.2017, da parte del sottoscritto, è stata verificata l'inadempienza alla predetta ordinanza di demolizione (lo stato dei luoghi è tale e quale come descritto all'interno dell'ordinanza), anzi è stata riscontrata una nuova opera non assentita, consistente nell'ampliamento, probabilmente operato successivamente al sopralluogo da parte dei tecnici del comune di Sortino, del locale forno/pizzeria, denominato ampliamento abusivo nell'allegato elaborato grafico, di circa 4,40mq, in muratura con copertura con lastre termoisolanti come le verande, ampliamento, a parere dello scrivente, non sanabile dal punto di vista urbanistico.

A parere dello scrivente, preliminarmente alla vendita, si dovrebbe procedere al ripristino dello stato dei luoghi, conformemente allo stato di cui alla concessione edilizia citata (33/2010), salvo le modifiche al prospetto posteriore, consistenti nella realizzazione di nuove aperture, sanabili con una spesa stimata dal sottoscritto, comprensiva di oneri urbanistici e spese tecniche, pari a 2.000euro.



In particolare si dovrebbe, anche in ottemperanza all'emessa ordinanza di demolizione:

- 1) rimuovere l'intera veranda (anteriore e posteriore);
- 2) tamponare l'apertura nel vano ripostiglio circolare e ripristinare la preesistente destinazione d'uso (vasca d'acqua);
- 3) demolire l'ampliamento del locale forno/pizzeria e ripristinare l'accesso dall'interno, come da progetto approvato (c.e. 33/2010).

Le predette lavorazioni comporterebbero, a parere dello scrivente, una spesa pari a circa 7.500,00euro.

Il fabbricato possiede certificato di agibilità (n. 4 anno 2003 – allegato 16), rilasciato dal comune di Sortino in data 18 febbraio 2003.



5.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo del 23/05/2017 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. Il sig. XXXXXXXXXX ha dichiarato di non esserne in possesso.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2842, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 9).

Il bene immobiliare oggetto di stima è adibito a pizzeria ed è articolato altimetricamente in una sola elevazione fuori terra, che ai fini del calcolo dell'indice di prestazione energetica formerà una sola zona termica.

Per la determinazione dell'EPi, Epe e EPACS è stato utilizzato il software Termo 3.2 della Namirial SpA di Senigallia (AN), in possesso della certificazione CTI n. 48 del 22/12/2014.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DM 26/06/2009 e UNI TS 11300-1-2-3-4, DM 26.06.2015.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio o standard ai sensi dell'Allegato A paragrafo 5.2 del DM 26/06/2009.

Dall'elaborazione delle caratteristiche del sistema edificio impianto sono stati ottenuti i seguenti risultati:

Riscaldamento:

Prestazione Energetica Globale EPgl	68,8 kWh/m2anno
Classe Energetica "F"	
Riferimento (edifici similari) classe "C"	26,9 kWh/m2anno
Prestazione Energetica Fabbricato (estate/inverno)	qualità bassa
Prestazione Energetica Raggiungibile (classe "F")	59,7 kWh/m2anno

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 25/08/2017, è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 15).



5.7 VALUTAZIONE DEL BENE

Si riporta di seguito la tabella relativa al **calcolo delle superfici commerciali**, calcolata secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	ESPOSIZIONE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
T	SALA	129,85	NORD-EST SUD-EST	1	129.85
T	INGRESSO	3,45	NORD-OVEST	1	3.45
T	FORNO	9,25	SUD-OVEST	1	9,25
T	CUCINA	11,75	SUD-OVEST	1	11.75
T	ANTI W.C.	7,65	SUD-OVEST	1	7.65
T	W.C.	3,05	SUD-EST	1	3.05
T	W.C.	3,05	SUD-EST	1	3,05
T	MURI PERIMETRALI	18,50		1	18,50
T	TRAMEZZI INTERNI	3,95		1	3,95
T	FORNO	3,20		0,5	1,60
T	RIPOSTIGLIO (EX VASCA D'ACQUA)	19,60		0,25	4,90
T	AREA DI PERTINENZA	160		0,20	32,00
T	VERANDA ANTERIORE	19,50		0,20	3,90
T	VERANDA POSTERIORE	53,10		0,20	10,62
T	AMPLIAMENTO ABUSIVO	5,50		0.20	1,10
T	TETTOIA	56,00		0,20	11,20
T	PARCHEGGIO	211,00		0,20	42,20
			SOMMANO		298.02



Valutazione dei beni oggetto di stima:

h1) criterio di stima per valori comparativi:

h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

h1) Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di **stima per valori comparativi**: tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc...

A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso i più importanti operatori immobiliari di Sortino, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per



l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al secondo semestre dell'anno 2016, per immobili appartenenti al Comune di Sortino, ricadenti nella fascia/zona indicata come D1(periferica), a destinazione commerciale, stato conservativo normale: ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 700/900€/mq., al quale non verranno applicati coefficienti moltiplicativi/riduttivi in quanto l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e conservative.

Dal prodotto del valore medio di mercato individuato, pari a 800,00€/mq. di superficie lorda per la superficie commerciale lorda ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile, pari a:

$800,00\text{€/mq.} \times 298,02\text{mq.} = 238.416,00\text{€}$., che si approssima a 238.000,00€.

A detto valore vanno sottratte le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, stimate in:

- Per regolarizzazione catastale €. 1,500,00
 - Per adempimento ordinanza demolizione ed eliminazione volume ampliamento locale forno; €. 7.500,00
 - Per regolarizzazione aperture prospetto posteriore e varie €. 2.000,00
- Complessivamente €.11.000,00

VALORE DI MERCATO = €.(238.000,00 – 11.000,00) =€. 227.000,00 (diconsi euro duecentoventisettemila/00)



h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito:

Il criterio di stima per capitalizzazione del reddito, che si adotta nella valutazione degli immobili urbani consiste nell'attuazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti e medi ricavabili dall'immobile in specie. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e all'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata alla attualità. Dal reddito lordo annuo R.L.O., e cioè indipendente da circostanze particolari e quindi più frequente, il reddito netto R.N. è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico dei proprietari, espresse in percentuali di R.L.O., quali quelle di manutenzione ordinaria, per assicurazioni ed imposte.

E' noto che il procedimento analitico è applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, in quanto tale regime è in grado di esprimere e fornire i necessari ed obiettivi valori cui riferirsi. In considerazione della destinazione d'uso del bene, sia pure con le dovute cautele del caso in esame, è possibile utilizzare il metodo indiretto, in quanto principalmente non esistono particolari vincoli normativi per la locazione dei beni simili. La valutazione del predetto bene mediante il procedimento analitico, si articolerà attraverso le seguenti fasi:

- Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.;
- Determinazione delle quote dettrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario annuo R.N.O.;
- Determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio R.m.;
- Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e



del saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.

Allo scopo di determinare il reddito lordo ordinario ritraibile dalla unità immobiliare in esame è stata condotta una attenta analisi presso operatori commerciali economici, agenzie immobiliari e sono state esaminate le quotazioni unitarie riportate sulle riviste specializzate per reperire riferimenti economici significativi. Tale analisi ha consentito di rilevare dati reddituali riferiti a immobili simili, tenendo conto ovviamente delle diverse tipologie costruttive e destinazioni d'uso. Si fa presente che il valore medio oscilla fra 700 e 900 euro al mese.

Adottando un valore medio di circa euro 800,00, che meglio esprime il potenziale valore di locazione, si ottiene: R.L.O. €. 800,00x 12 mesi = €. 9.600,00.

Determinazione quote detratte medie ordinarie e reddito netto ordinario annuo

R.N.O.

Le spese annue ordinarie incidenti sul reddito lordo ritraibile dai beni immobiliari, comprendono le quote detratte varie (manutenzione ordinaria, assicurazioni, spese generali) e quelle per imposte.

Per quanto riguarda le prime, si è ritenuto opportuno ricavarle attraverso le analisi di dati disponibili e rilevati dal mercato locale. Per quanto concerne le determinazioni delle quote detratte per imposte, è noto che le stesse costituiscono l'onere che incide maggiormente sul reddito lordo dei fabbricati.

Attualmente il reddito immobiliare è assoggettato all'imposta municipale unica (IMU), di cui ancora la maggior parte dei comuni non ha stabilito la percentuale massima da applicare.

Si ritiene opportuno, in via cautelativa, conglobare tutte le quote detratte in



una percentuale unica del 26%, per cui, detraendo al R.L.O. tale percentuale si otterrà il R.N.O = €. 9.600,00 – (24% \times 9.600,00) = €. 7.296,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Considerato che il saggio di capitalizzazione, nel caso in esame non si presenta come un dato elementare aggregato e di facile individuazione, si è pervenuti alla sua determinazione attraverso un'indagine degli elementi di riferimento e delle circostanze ordinarie influenti sul saggio medesimo, oltre che attraverso una sintesi che trova il fondamento logico nella natura e nelle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, i dati storici dei saggi di rendimento lordo rilevati e rilevabili dal mercato forniscono un campo di variabilità compresi tra il 3,0 e il 5,0%.

Sulla scorta delle osservazioni riportate e dalle indicazioni espresse dal mercato, si può ritenere equo, ai fini della determinazione del reddito lordo, come sopra determinato, un saggio medio del 4%.

Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base di stima analitica

Con la relazione della capitalizzazione che lega formalmente il reddito netto ordinario (R.N.O.) ed il saggio di capitalizzazione, si ricava il valore capitale V_a :

$$V_a = (RNO / 4 \times 100) = (7.296 / 0,04 \times 100) = \text{€} . 182.400 (\text{centoottantaduemilaquattrocento})$$

Si può rilevare come la convergenza delle valutazioni precedentemente eseguite costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca sull'attendibilità dei criteri e dei procedimenti adottati. Pertanto, al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'unità immobiliare, nelle ipotizzate condizioni di ordinarietà, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti



con il metodo sintetico ed il metodo analitico, ottenendo il valore finale specificato nella tabella che segue

A	stima per valori comparativi	€. 227.000,00	
B	stima per capitalizzazione del reddito	€. 182.400,00	
	VALORE MEDIO (A+B)/2	€. 204.700,00	
	VALORE MEDIO (A+B)/2	€. 205.000,00	

Non esistono quote indivise.

Il caso in esame non presenta condizioni di pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

6.0 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore del bene oggetto della presente stima, è desumibile dal sottostante prospetto:

LOTTO 1	Fabbricato commerciale ad uso pizzeria in Sortino, via Belice n. 3, ex c.da Albinelli snc, piano terra, in N.C.E.U. al F. 7, p.lla 162, cat. C/1, classe 5°, consistenza 154mq (intera proprietà [REDACTED])	€. 205.000,00
----------------	---	----------------------

Tanto dovevasi riferire in adempimento al mandato ricevuto.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante.

Siracusa, 25/08/2017

Il tecnico C.T.U.

Ing. Lucilio Franzò

