

**Esecuzione Immobiliare n. 212/2019**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

## **Indice**

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti**
- 4. Valutazione dell'immobile**
- 5. Conclusioni**

### **Allegati:**

- **All.0 Richiesta Proroga per impossibilità di accesso ai beni**
- **All.1 comunicazioni alle parti**
- **All.2 verbale sopralluogo**
- **All.3 documentazione fotografica**
- **All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto**
- **All.5 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.6 documentazione Certificati di Destinazione Urbanistica**
- **All.7 documentazione catastale**
- **All.8 documentazione ispezione ipotecaria**
- **All.9 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**
- **All.10 Relazione Notarile**
- **All.11 Contratto di Locazione**
- **All. 12 Attestazione Servizio Sanatoria e contenzioso edilizio, stato degli immobili oggetto di Sanatoria**

## **1. Premessa**

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita”. del 29/10/2020, la S.V.I. nominava lo scrivente

quale Consulente Tecnico d’Ufficio, conferendomi tale incarico nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 212/2020 R.G. Es., promossa dall

**N.B. Il termine per il deposito della perizia di stima da parte del CTU veniva posticipato dalla data del 29/09/2020 alla data del 01/09/2021, a causa dell’impossibilità di accesso ai luoghi oggetto di procedura, poiché impossibilitato ad eseguire i sopralluoghi propedeutici alla valutazione dei beni oggetto di procedura esecutiva, fino alla data del 01/07/2021, e ciò in ottemperanza alla Circolare inerente le indicazioni operative sull’applicazione dell’art. 54 ter DL n. 18 del 2020.**

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, ho provveduto a fare apposita richiesta documentale, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata:

- a) le pratiche edilizie concernenti gli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria già rilasciate oppure in itinere;
  - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, e della relativa abitabilità/agibilità; in caso di accertamento di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
  - c) il certificato di destinazione urbanistica degli immobili dei lotti in argomento;
  - d) piani di lottizzazione
- all’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA  
R.G. Es. 212/2019

- a) la visura storica per immobile;
  - b) l'estratto di mappa catastale;
  - c) la planimetria catastale;
  - d) le visure per soggetto.
  - e) micro filmature
- alla Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
- a) l'ispezione ipotecaria per partita;

abitative alla data del 14/09/2020, prima data utile per effettuare il sopralluogo.

Il sottoscritto, in compagnia dei presenti, proseguiva quindi le fasi peritali nei lotti di terreno siti in zona Contrada Monte Sant. Elena, ove si rilevava lo stato dei beni che risultavano terreni incolti, privi di recinzione, su cui era stata iniziata una prima fase di urbanizzazione non completata, visibile dal fatto che risultava predisposto il ciottolato di fondazione a supporto del successivo manto stradale.

Inoltre si accertava la realizzazione di gronde di scolo delle acque piovane, di tombini fognari, e di pozzetti per l'allaccio alla rete elettrica per l'illuminazione della viabilità, lasciando ipotizzare l'avvio delle opere di urbanizzazione primaria dei luoghi.

L'attività di conoscenza e ricerca dei terreni oggetto di procedura, nonostante la mancanza di recinzioni e lo stato di abbandono degli stessi, risultava comunque fruttuosa grazie alla presenza di due immobili diruti, di modeste dimensioni, registrati al catasto al Foglio 61 Particella 15 come immobile rurale e al Foglio 61 Particella 16 come Ente Urbano.

Effettuato il rilievo metrico/fotografico dei luoghi suddetti, le operazioni peritali si spostavano, nuovamente in Via Nino Franco al civico 44, dove risultava presente

convenuta della procedura, della quale il CTU ed il Custode constatavano l'effettiva residenza in loco.

In presenza del Custode e del convenuto procedeva con il sopralluogo dell'immobile sito in Via Inferrera n. 18, sempre in Augusta, che risultava essere un locale ad uso commerciale, affittato a terzi ed adibito a negozio per la vendita al dettaglio di articoli per la casa. In questo immobile effettuavo le operazioni di rilievo metrico, di rilievo fotografico, di interno ed esterno e degli altri rilevamenti necessari, verificando contestualmente lo stato di conservazione e manutenzione del bene, ed in questa fase forniva documentazione probante l'affitto e la registrazione del contratto di locazione commerciale.

Le operazioni quindi si concludevano per essere riprese, avendo a disposizione la documentazione acquisita nei vari uffici, in data del 14/09/2020 alle 15:00, presso i due immobili siti in Via Sant'Elena n. 96.

Nella data ed all'ora sopra menzionati, alla presenza di

si procedeva ai rilievi metrici e fotografici del caso, nel corso dei quali il sottoscritto CTU, chiedeva maggiori informazioni circa la superfetazione realizzata sull'immobile di cui al Lotto A, registrato al catasto del comune di Augusta al Foglio 61, Particella 311, Subalterno 2, la cui sopraelevazione non risultava presente negli archivi del Comune di Augusta. A questo punto il convenuto non sapendo rispondere al quesito, informava lo scrivente che avrebbe ricercato documentazioni inerenti la superfetazione in questione.

Si concludevano le operazioni peritali che venivano rinviate alla data del 06/11/2020 alle ore 9:45, per

gli immobili in cui risultavano residenti

A causa del D.L. n.137 del 28/10/2020 art. 4 che prorogava la sospensione delle operazioni peritali sulla prima casa dal 30/10/2020 al 31/12/2020 e poi del Decreto mille proroghe G.U. del 31/12/2020 n. 323 che prorogava la sospensione delle operazioni peritali sulla prima casa dal 31/12/2020 fino al 30/06/2021, lo scrivente non poteva completare le operazioni peritali poiché impossibilitato ad accedere ai luoghi. Pertanto, non potendo accedere agli immobili che risultano primo domicilio per la fronte di quanto sopra esposto il CTU nella data del 04/06/2021 fissava nuova data per il completamento delle operazioni peritali, da eseguirsi negli immobili non ancora periziati, come prima data utile, giorno 01/07/2021. Nella data del 10/06/2021 ricevevo PEC inviatami dal richiedeva il differimento delle operazioni peritali da tenersi presso il domicilio della sua assistita data da destinarsi.

Alla data fissata per i sopralluoghi mi dirigevo presso i due immobili ancora non periziati, non riuscendo ad accedere presso il domicilio dell: sito in Via Epicarmo n. 307, in Augusta (SR), per cui mi mettevo in contatto telefonico co per definire una nuova data per il sopralluogo da tenersi presso il domicilio della sua assistita e si decideva pertanto di effettuare il sopralluogo alla data del 23/07/2021. Quindi continuavo il sopralluogo presso il domicilio dell. in Via Nino di Franco n. 44/c, Augusta (SR). che risultava essere un immobile residenziale posto al piano secondo di un condominio. Qui effettuavo le operazioni di rilievo metrico, di rilievo fotografico, dell'interno e dell'esterno, verificando contestualmente lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Alla data del 23/Luglio/2021, effettuavo l'ultimo sopralluogo, presso il domicilio della convenuta Epicarmo n. 307 Augusta (SR) piano secondo, qui effettuavo i rilievi metrici e fotografici, controllando lo stato di conservazione e manutenzione del bene oggetto di procedura, concludendo pertanto le operazioni peritali.

Al fine di confrontare e valutare i lotti oggetto di perizia lo scrivente procedeva all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio di Augusta (SR) (Agenzia Italia Immobiliare, e Marturana Servizi Immobiliari site entrambe in Augusta), al fine di definire un prezzo di compravendita e/o locazione dell'immobile oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.

### **3. Risposte ai quesiti**

### **3.1 Individuazione dei beni** (risposta al quesito “I”)

Sulla scorta di quanto accertato dai documenti in mio possesso, reperiti tra la documentazione agli atti della procedura Esecutiva Oggetto di Perizia, sono stati individuati i seguenti beni, di proprietà delle persone coinvolte nella procedura esecutiva prima menzionata:

**Il primo Lotto (Lotto A)**, oggetto di perizia, si trova nel Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, (attiguo al Lotto B), in Via Sant’Elena n. 96 (avente riferimenti catastali Foglio 61 – Particella 311 – Sub. 2), riguarda una villa a due elevazioni fuori terra che risulta accessibile dal Civico sopra menzionato, con accesso diretto da strada privata, che insiste su un terreno di mq 700, 00 corredata da un vano tecnico ed un vano forno, entrambi in comune con il Lotto B.

**Il Secondo Lotto (Lotto B)**, oggetto di perizia, si trova nel Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, (attiguo al Lotto A), in Via Sant’Elena n. 96 (avente riferimenti catastali Foglio 61 – Particella 311 – Sub. 3), riguarda una villa ad una sola elevazione fuori terra che risulta accessibile dal Civico sopra menzionato, con accesso diretto da strada privata, che insiste anch’essa sul terreno di cui sopra con vano tecnico ed un vano forno in comune con il Lotto A come sopra riportato.

**Il Terzo Lotto (Lotto C)**, oggetto di perizia, si trova nel Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, in Via Inferrera n. 18 (avente riferimenti catastali Foglio 91 – Particella 3560 – Sub. 19), riguarda un basso commerciale sito al piano terra che risulta accessibile dal Civico sopra menzionato, con accesso diretto da strada pubblica.

**Il Quarto Lotto (Lotto D)**, oggetto di perizia, si trova nel Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, in Via Nino di Franco n. 44/c ex Via F. Caracciolo II<sup>a</sup> Traversa (avente riferimenti catastali Foglio 90 – Particella 540 [ex 371] – Sub. 27), riguarda un appartamento sito al piano secondo, interno 3, scala “C” e risulta accessibile dal Civico sopra menzionato, con accesso diretto da cortile privato.

**Il Quinto Lotto (Lotto E)**, oggetto di perizia, si trova nel Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, in Via Epicarmo n. 307 (avente riferimenti catastali Foglio 91 – Particella 1458 – Sub. 3), riguarda un appartamento sito al piano primo che risulta accessibile dal Civico sopra menzionato, con accesso diretto da strada pubblica.

**Il Sesto Lotto (Lotto F)**, oggetto di perizia, si trova nel Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, risulta composto da tre appezzamenti di terreno siti in zona Monte Sant’Elena (avente riferimenti catastali Foglio 61 – Particella 15 – 16 – 551), riguarda due ruderi ed un terreno oggetto di lottizzazione.

### Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio catastale (cfr. Allegato 7), gli immobili sopra menzionati risultano essere censiti rispettivamente presso:

- **(Lotto A)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Fabbricati, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **61**, particella **311**, Subalterno **2**, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **6 vani**, rendita catastale **557,77 €** indirizzo **Via Sant'Elena n. 96**, Piano Terra e Piano Primo.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°14'28.4"N, Longitudine 14°14'02.3"E.

- **(Lotto B)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Fabbricati, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **61**, particella **311**, Subalterno **3**, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, rendita catastale **325,37 €** indirizzo **Via Sant'Elena n. 96**, Piano Terra.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°14'28.4"N, Longitudine 14°14'02.3"E.

- **(Lotto C)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Fabbricati, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **91**, particella **3560**, Subalterno **19**, categoria **C/1**, classe **4**, consistenza **38 mq**, rendita catastale **826,23 €** indirizzo **Via Inferrera n. 18**, Piano Terra.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°14'25.4"N, Longitudine 14°13'15.5"E.

- **(Lotto D)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Fabbricati, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **90**, particella **540 ex 371**, Subalterno **27**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6 vani**, rendita catastale **402,84 €** indirizzo **Via Nino Di Franco n. 44/c**, Piano Secondo interno 3 scala "C".

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°13'16.0"N, Longitudine 14°13'35.1"E.

- **(Lotto E)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Fabbricati, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **91**, particella **1458**, Subalterno **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6 vani**, rendita catastale **402,84 €** indirizzo **Via Epicarmo n. 307**, Piano Primo.

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°13'35.7"N, Longitudine 14°13'19.8"E.

- **(Lotto F/1)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Terreni, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **61**, particella **15**, Qualità Classe **Fabbricato Diruto**, superficie **27 mq**, rendita catastale **0,00**



**€ Zona Contrada Monte Sant'Elena.**

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°14'23.0"N, Longitudine 15°14'22.5"E.

- **(Lotto F/2)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Terreni, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **61**, particella **16**, Qualità Classe **Ente Urbano**, superficie **311 mq**, rendita catastale **0,00 €**  
**Zona Contrada Monte Sant'Elena.**

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°14'23.0"N, Longitudine 15°14'22.5"E.

- **(Lotto F/3)** Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Terreni, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **61**, particella **551**, Qualità Classe **Seminativo 4**, superficie **1.347 mq**, rendita catastale **0,63 €**  
**€ Zona Contrada Monte Sant'Elena.**

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°14'23.0"N, Longitudine 15°14'22.5"E.

**N.B. L'immobile con riferimento catastale Foglio 61 – Particella 16, risulta essere passato da edificio a Ente Urbano poiché demolito nell'anno 1966 come visibile nelle microfilmature (cfr. Allegato 7).**

**3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni** (risposta al quesito "II")

**Lotto A (foglio 61, particella 311, Subalterno 2) & Lotto B (foglio 61, particella 311, Subalterno 3)**

**Siti in Via Sant'Elena n. 96 Augusta (SR)**

Gli immobili censiti al catasto al Foglio 61 particella 311 Subalterno 2 – 3 risultano essere ubicati su di un lotto di terreno, accessibile da strada privata, in comune con altri lotti aventi altra proprietà, recintato con un cancello carrabile che permette l'accesso delle autovetture ad un largo piazzale. Il Lotto di terreno in questione misura circa mq 700,00, sul quale risultano presenti due fabbricati principali, ed inoltre un vano tecnico ed un vano forno non riportati al catasto.

I due fabbricati adibiti a ville risultano collocati nella zona centrale in direzione Nord/Sud, in particolare a Nord l'immobile realizzato su due elevazioni fuori terra ed a Sud l'immobile ad una sola elevazione fuori terra. Nel confine sud risulta edificato un Vano Forno avente struttura in muratura e copertura in termo copertura ed a Ovest, sempre sul muro di confine un locale tecnico.

**Lotto A (foglio 61, particella 311, Subalterno 2)**

### **Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

Per l'immobile con riferimenti catastali al foglio **61**, particella **311**, Subalterno **2** risulta in atto una procedura di sanatoria in itinere n. 1978/80 di cui al Prot. 27986, presentata in data 20/07/1988, ai sensi della **Legge 47/85** per il Piano Terra, risulta invece privo di Autorizzazioni Urbanistico edilizie e/o Sanatoria il Piano Primo, mentre all'Agenzia del Territorio sono state accatastati in data 05/08/2004 entrambi i piani con produzione delle relative planimetrie;

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) l'unità immobiliare risulta collocata in località balneare del Comune di Augusta (SR), distante da servizi quali: scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali.

### **Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare**

L'immobile oggetto di accertamento risulta una unità immobiliare, la cui tipologia costruttiva risulta essere villetta a due piani, avente ingresso al lotto attraverso un cancello pedonale e/o un cancello carrabile, che si apre su un terreno di pertinenza avente funzione di parcheggio. L'immobile risulta così suddiviso:

- Piano terra il cui ingresso all'unità immobiliare è posto a Nord al di sotto di una veranda coperta, di superficie complessiva di mq 32,00. Da qui si accede all'interno dell'immobile di superficie lorda complessiva di circa mq 68,90, che è adibita a zona giorno e le stanze presenti a codesto piano, hanno funzione di soggiorno, sala da pranzo, deposito e bagno. La cucina e la sala da pranzo sono poste in collegamento, ed inoltre vi è poi un disimpegno che dà accesso ad una cabina armadio ed al bagno.
- Primo Piano accessibile da una scala a chiocciola realizzata in ferro che ha funzione di zona notte, la cui superficie lorda complessiva è di circa mq 68,70. Le stanze presenti a questo piano, risultano essere camere da letto bagno e ripostiglio.
- La Terrazza accessibile dalle camere poste al secondo piano ha superficie complessiva di circa mq 32,20 ed affaccia ad Est sulla strada privata ad uso condominiale.

L'immobile risulta essere realizzato con struttura in muratura portante ed i solai di interpiano e della terrazza sono realizzati in C.A. e Laterizi con copertura realizzata a falde in materiale ligneo.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;

- porte interne ad anta unica, in legno tamburato e compensato;
- portoncini di ingresso risultano essere ad anta unica in alluminio e vetro;
- infissi esterni e persiane in alluminio con vetrocamera;
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria boiler elettrico;
- impianti di riscaldamento split;
- impianti di condizionamento split;

N.B. si fa presente che le finiture come pavimenti, porte, infissi, arredi, soffitti e quant'altro, risultano in buono stato di conservazione.

### **Lotto B (foglio 61, particella 311, Subalterno 3)**

#### **Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

Per l'immobile con riferimenti catastali al foglio **61**, particella **311**, Subalterno **3** risulta in atto una procedura di sanatoria in itinere n. 295/2004 di cui al Prot. 7565 presentata in data 30/03/2004, ai sensi della **Legge 326/2003**. Detto immobile è ubicato in Augusta, Via Sant'Elena n. 96, composto da un unico piano fuori terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) l'unità immobiliare risulta collocata in località balneare del Comune di Augusta, distante da servizi quali: scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali.

#### **Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare**

L'immobile in questione oggetto di accertamento risulta un'unità immobiliare, la cui tipologia costruttiva risulta essere villetta ad un piano, composta:

- Piano terra avente superficie lorda complessiva di circa mq 49,60 suddiviso in due camere, un bagno, una stanza Soggiorno/Cucina, ed una veranda esterna posta a Sud avente superficie di mq 7,60 lordi. L'accesso all'unità immobiliare avviene da Nord e si apre sul soggiorno.

L'immobile risulta essere realizzato con struttura in muratura portante ed i solai di interpiano e della terrazza sono realizzati in C.A. e Laterizi.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- porte interne ad anta unica, in legno tamburato e compensato;
- portoncini di ingresso risulta essere ad anta unica in alluminio e vetro;
- infissi esterni e persiane in alluminio con vetrocamera;
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria boiler elettrico;
- impianti di riscaldamento split;
- impianti di condizionamento split;

N.B. si fa presente che le finiture come pavimenti porte infissi arredi soffitti e quant'altro, risultano in buono stato di conservazione.

**Lotto C (foglio 91, particella 3560, Subalterno 19)**

**Sito in Via Inferrera n. 18 Augusta (SR)**

Il basso commerciale in questione censito al catasto al Foglio 91 particella 3560 Subalterno 19 risulta essere collocato al piano terra di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra ed una terza avente funzione di torrino scala di accesso al lastrico solare, posto in posizione d'angolo di isolato, quindi confinanti solo su due lati con altre unità edilizie e liberi su altri gli altri due prospetti, a Sud prospiciente strada Pubblica ed a Est su Piazza pubblica pedonale.

L'immobile terraneo avente la funzione di attività commerciale, risulta accessibile da strada pubblica al civico 18, di Via Inferrera, nel Comune di Augusta (SR).

**Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

L'immobile con riferimenti catastali al foglio **91**, particella **3560**, Subalterno **19** risulta essere in possesso di **Abitabilità e Licenza Edilizia n. 51/74**.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da residenze, scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) il basso commerciale risulta collocato in località del Comune di Augusta, all'interno del contesto urbano

residenziale e di servizi quali: scuole, uffici comunali e residenze.

**Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare**

Il Locale oggetto di accertamento risulta una unità immobiliare, la cui tipologia costruttiva risulta essere basso commerciale all'interno di un fabbricato realizzato in cls armato a due piani, avente superficie lorda complessiva di circa mq 58,60, suddivisa tra negozio deposito e bagno.

L'accesso al basso è posto a Sud su strada pubblica.

L'immobile risulta essere realizzato con struttura in muratura portante ed i solai di interpiano e della terrazza sono realizzati in C.A. e Laterizi.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- porte interne ad anta unica in legno tamburato e compensato;
- ingresso risulta essere ad infisso a vetri ed alluminio;
- infissi esterni in legno e vetro ed avvolgibili;
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria boiler elettrico;
- impianti di riscaldamento split;
- impianti di condizionamento split;

N.B. si fa presente che le finiture come pavimenti, porte, infissi, arredi, soffitti e quant'altro, risultano in buono stato di conservazione.

**Lotto D (foglio 90, particella 540 (EX 371), Subalterno 27)**

Sito in Via Nino di Franco n. 44 Augusta (SR)

L'immobile in questione censito al catasto al Foglio 90 particella 540 Subalterno 27 risulta essere collocato al secondo piano di un fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra, terzo edificio di un complesso più grande composto da tre fabbricati differenti, che formano un super condominio. L'immobile in questione risulta essere collocato nella scala "C", interno 3, avente cortile privato con accesso carrabile da Via Nino di Francesco n. 44, Augusta (SR) ed è adibito ad uso residenziale.

**Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

L'immobile con riferimenti catastali al foglio 90, particella 540 (EX 371), Subalterno 27 risulta essere

in possesso di **Abitabilità e Licenza Edilizia n. 168/64**.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da residenze, scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) l'unità immobiliare risulta collocata in località del Comune di Augusta, all'interno del contesto urbano residenziale e di servizi quali: scuole, uffici comunali e residenze.

**Descrizione del bene** – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare

Il Locale oggetto di accertamento risulta una unità immobiliare, la cui tipologia costruttiva risulta essere residenza all'interno di un fabbricato realizzato in cls armato a cinque elevazioni fuori terra, avente superficie lorda complessiva di circa mq 102,00, suddivisa in 5 locali (tre camere un soggiorno ed una cucina) oltre ad un bagno, il corridoio e l'ingresso, questi affacciano su due balconi aventi esposizione a Ovest ed a Est. I balconi risultano avere porzioni chiuse da verande a vetri realizzate con vetri ed alluminio, queste prive di autorizzazione.

L'accesso al condominio e posto ad Ovest da cortile condominiale, ad Est invece confina con strada pubblica.

L'immobile risulta essere realizzato con struttura in muratura portante ed i solai di interpiano e della terrazza sono realizzati in C.A. e Laterizi.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- porte interne ad anta unica, in legno tamburato e compensato;
- Ingresso risulta avere porta blindata;
- infissi esterni in alluminio e vetro ed avvolgibili;
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria con scaldacqua a gas;
- impianti di riscaldamento non Presente;
- impianti di condizionamento non presente;

N.B. si fa presente che le finiture come pavimenti porte infissi arredi soffitti e quant'altro, risultano in buono stato di conservazione.

**Lotto E (foglio 91, particella 1458, Subalterno 3)**

Sito in Via Epicarmo n. 307 Augusta (SR)

L'immobile in questione censito al catasto al Foglio 91 particella 1458 Subalterno 3, risulta essere collocato al primo piano di un fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra, di un edificio posto in continuità su due lati, con accesso ubicato in Via Epicarmo 307, in Augusta (SR) adibito ad uso residenziale.

### **Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

L'immobile con riferimenti catastali al foglio **91**, particella **1458**, Subalterno **3** risulta essere in possesso di **Abitabilità e Licenza Edilizia n. 38/66**.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da residenze, scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) l'unità immobiliare risulta collocata in località del Comune di Augusta, all'interno del contesto urbano residenziale e di servizi quali: scuole, uffici comunali e residenze.

### **Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare**

Il Locale oggetto di accertamento risulta una unità immobiliare, la cui tipologia costruttiva risulta essere residenza all'interno di un fabbricato realizzato in cls armato a cinque elevazioni fuori terra, avente superficie lorda complessiva di circa mq 138,00, suddivisa in 5 locali (due camere un soggiorno, una cucina ed un ampio salone) oltre ad un bagno, un ripostiglio, il corridoio e l'ingresso ed a servizio un balcone avente esposizione ad Est.

L'accesso al condominio è posto ad Est su strada pubblica, ad Est invece confina con strada pubblica. L'immobile risulta essere intercluso tra altri lotti a Sud/Ovest e Nord, prendendo aria e luce da 3 cavedii, realizzato con struttura in muratura portante ed i solai di interpiano e della terrazza sono realizzati in C.A. e Laterizi.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- porte interne ad anta unica, in legno tamburato e compensato;
- Ingresso risulta avere porta blindata;
- infissi esterni in alluminio e vetro ed avvolgibili;
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria con scaldacqua a gas;
- impianti di riscaldamento split;

- impianti di condizionamento split;

N.B. si fa presente che le finiture come pavimenti porte infissi arredi soffitti e quant'altro, risultano in buono stato di conservazione.

**Lotto F (foglio 61, particelle 15 – 16 – 551)**

**Siti in Contrada Monte Sant'Elena, snc, Augusta (SR)**

Le particelle di terreno in questione censite al catasto al Foglio 61 particella 15 - 16 – 551 risultano site in un vasto terreno oggetto di Lottizzazione denominato PdL “La Ferla Domenico”, in quanto zone di ampliamento suburbano di Monte Tauro, individuate nel P.R.G “Calandra” del comune di Augusta come aree suddivise in lotti privati ad uso residenziale. Le tre particelle in questione affacciano a Sud sul porto di Augusta e risultano parzialmente accessibili da Via Napoli ed una traversa di Via Sant'Elena (poiché pur essendo completata la fondazione del percorso stradale del piano di lottizzazione manca ancora il manto bituminoso), difatti allo stato attuale il piano di lottizzazione ha ultimato la realizzazione della rete fognaria, le fondazioni stradali e la predisposizione per l'illuminazione stradale.

Le tre Particelle risultano comporre un unico lotto, suddivise poiché risultano presenti delle pre-esistenze ad oggi dirute poiché demolite e/o in stato di abbandono, il lotto in questione confina a Sud/Est ed a Sud/Ovest con la strada oggetto del piano di lottizzazione ed a Nord/Est e Nord/Ovest con altri lotti aventi altra proprietà.

**Considerazioni sulle caratteristiche di contesto**

- Le Particelle che compongono il Lotto di terreno oggetto di perizia, con riferimenti catastali al foglio 61, particella 15 – 16 - 551, risultano essere oggetto di Piano di Lottizzazione denominato “La Ferla Domenico” approvato con Delibera del Commissario Regionale con le attribuzioni del consiglio comunale n° 3 del 11/01/2006 e rettifica con Delibera del Consiglio Comunale n° 63 del 23/11/2007 e con ulteriore rettifica con delibera della Commissione Straordinaria in funzione del consiglio Comunale n° 8 del 24/03/2014



Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) il lotto oggetto di perizia risulta collocato in località balneare del Comune di Augusta (SR), distante da servizi quali: scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali, ma posizionato in prossimità dell'ospedale.

### **Descrizione del bene – caratteristiche proprie del lotto di terreno**

Il Lotto di terreno oggetto di accertamento risulta essere un appezzamento di terreno composto da tre particelle, al foglio 61, particella 15, con la classe di “Fabbricato Diruto”, al foglio 61, particella 16, con la classe di “Ente Urbano” ed foglio 61, particella 551, con la classe di “Seminativo” così composte:

- Fabbricato Diruto avente superficie lorda catastale complessiva di circa mq 27,00, che versa in stato di rudere, privo di copertura e di pareti perimetrali, salvo per alcune piccole porzioni in fase di collasso.
- Ente Urbano avente superficie lorda catastale complessiva di circa mq 311,00, che versa in stato di rudere privo di copertura e di pareti perimetrali, salvo per alcune piccole porzioni in fase di collasso, inoltre dalle microfilmature reperite dal CTU risulta una demolizione di un immobile avvenuta nel 1966.
- Terreno avente superficie lorda catastale complessiva di circa mq 1.347,00, che versa in stato di Terreno Incolto.

Il Lotto in questione risulta privo di qualsiasi recinzione, accesso carrabile e pedonale.

### **3.3 Stato di possesso degli immobili** (risposta al quesito “III”)

Gli immobili ed i terreni oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano suddivisi con le seguenti proprietà:

#### **Lotto A (Villa foglio 61, particella 311, Subalterno 2)**

In merito allo stato di possesso degli immobili, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta intestato a \_\_\_\_\_ (Vedi all. 7), mentre per quanto riguarda l'occupazione degli immobili, così come constatato al momento degli accessi eseguiti in presenza del Custode dei beni oggetto di relazione \_\_\_\_\_, l'edificio risultava occupato dal Sig. \_\_\_\_\_.

**Lotto B (Villa foglio 61, particella 311, Subalterno 3)**

In merito allo stato di possesso degli immobili, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta intestato ai Sig.r \_\_\_\_\_ (Vedi all. 7), mentre per quanto riguarda l'occupazione degli immobili, così come constatato al momento degli accessi eseguiti in presenza del Custode dei beni oggetto di relazione \_\_\_\_\_, tale edificio risultava occupato dal Sig. \_\_\_\_\_.

**Lotto C (Basso commerciale foglio 91, particella 3560, Subalterno 19)**

In merito allo stato di possesso degli immobili, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta intestato a \_\_\_\_\_ (Vedi all. 7), mentre per quanto riguarda l'occupazione del basso commerciale, così come constatato al momento degli accessi eseguiti in presenza del Custode dei beni oggetto di relazione, Avv. \_\_\_\_\_ tale edificio risultava occupato dalla moglie di \_\_\_\_\_ e affittuario del locale di cui sopra (vedi allegato 10 contratto di locazione).

N.B. Per il locale commerciale, allo stato odierno, risulta avere un contratto di locazione ad uso commerciale scaduto alla data del 31/05/2014, di fatti il contratto di locazione risultava stipulato in data del 01/06/2008 con durata di 6 anni. Il contratto pertanto risulta da ritenersi tacitamente prorogato, alla data del 31/05/2026.

**Lotto D (Immobile foglio 90, particella 540 (EX 371), Subalterno 27)**

In merito allo stato di possesso degli immobili, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta intestato a \_\_\_\_\_ (Vedi all. 7). mentre per quanto riguarda l'occupazione dell'immobile, così come constatato al momento dell'accesso eseguiti in presenza del Custode dei beni oggetto di relazione \_\_\_\_\_ tale immobile risultava occupato dalla

**Lotto E (Immobile foglio 91, particella 1458, Subalterno 3)**

In merito allo stato di possesso degli immobili, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta ad usufrutto per 1/1 dell

Mentre per quanto riguarda l'occupazione dell'immobile, così come constatato al momento dell'accesso tale immobile risultava occupato dall:

**Lotto F (Lotto di Terreno foglio 61, particelle 15 – 16 – 551)**

In merito allo stato di possesso delle tre particelle Fg. 61 Part, 15 – 16 – 551, da un punto di vista Catastale:

- Fg. 61 Part, 15, Iscritta al Catasto Terreni Classata come “Fabbricato Diruto” risulta intestato (Vedi all. 7)
- Fg. 61 Part, 16, Iscritta al Catasto Terreni Classata come “Ente Urbano” risulta priva di intestatari poiché nel 1966 il fabbricato che ha generato l'ente urbano fu demolito, pertanto scomparve al Catasto fabbricati la Particella, rimanendo provvisoriamente al

catasto dei Terreni, risulta quindi necessario aggiornare la particella catastale al fine di poter effettuare la vendita.

- Fg. 61 Part, 551, Iscritta al Catasto Terreni e Classata come “Seminativo 4” risulta intestato a Sig.r Ved. all. 7).

### **3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

Tutti i lotti (Lotti A – B – C – D – E - F) oggetto di perizia, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8), risultano gravate dalle seguenti formalità, in ordine cronologico:

- **Iscrizione** del 22/04/2014 – Registro Particolare 569 Registro Generale 5847

Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 625 del 11/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO

- **Trascrizione** del 13/08/2019 – Registro Particolare 11820 Registro Generale 14960

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2568 del 10/07/2019

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate** (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito ad istanza rivolta all’Ufficio Tecnico Comunale di Augusta, di cui al prot. gen. in arrivo n.0043217/2020 del 14/07/2020, n. 0006119/2021 del 22/01/2021 è stata acquisita la seguente documentazione relativa agli immobile (di cui ai LOTTI A – B – C – D – E) oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Progetto di Sanatoria n. 1978/80 in itinere ai sensi della L. 47/85 del 28/02/1985 di una villetta sita in Via Sant’Elena n. 96, Augusta (SR);
- Progetto di Sanatoria n. 295/04 in itinere ai sensi della L. 326/03 del 24/11/2003 di una villetta sita in Via Sant’Elena n. 96, Augusta (SR);
- Autorizzazione di Abitabilità – Progetto – Licenza Edilizia n. 51/74 del 13/08/1974 del

basso commerciale sito in Via Inferrera n. 18, Augusta (SR);

- Autorizzazione di Abitabilità – Progetto – Nulla Osta per L'esecuzione dei lavori n. 168/64 del 09/12/1964 dell'appartamento sito in Via Nino di Franco n. 44 (EX Via Caracciolo II Traversa), Augusta (SR);
  - Autorizzazione di Abitabilità – Progetto – Nulla Osta per L'esecuzione dei lavori n. 38/66 del 12/05/1966 dell'appartamento sito in Via Epicarmo n. 307. Augusta (SR);
  - Piano di Lottizzazione denominato “La Ferla Domenico - \_\_\_\_\_ approvato con Delibera del Commissario Regionale con le attribuzioni del consiglio comunale n° 3 del 11/01/2006 e rettifica con Delibera del Consiglio Comunale n° 63 del 23/11/2007 e con ulteriore rettifica con delibera della Commissione Straordinaria in funzione del consiglio Comunale n° 8 del 24/03/201
- Ed i relativi Certificati di destinazione urbanistica del 10/08/2020 con riferimento al prot. n.48682, n. 48688 e n. 48691;

**Lotto A e B (Ville foglio 61, particella 311, Subalterno 2 - 3)**

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui sono ubicati gli immobili, gli stessi ricadono in parte nella “**Zona AREE MILITARI**” ed in parte “**Zona F – Attrezzature urbane e comprensoriali**” del Piano Regolatore Generale vigente, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico (cfr. Allegato 6), per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 28 – 31 – 34 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Augusta nonché della fascia di rispetto dei 300 mt della fascia costiera disciplinata dall'art. 34 di cui alla normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85

In merito alla **regolarità del bene sotto il profilo urbanistico edilizio**, si fa presente che il CTU attraverso apposita istanza, fatta pervenire a mezzo PEC al comune di Augusta, Prot. 9729 del 05/02/2021, in merito alla sanabilità delle due unità immobiliari per cui sono state prodotte istanza di sanatoria n. 1978/80 ai sensi della L. 47/85 del 28/02/1985, ed istanza di sanatoria n. 295/04 ai sensi della L. 326/03 del 24/11/2003, ha richiesto l'assentibilità delle stesse, la documentazione necessaria per il completamento delle pratiche ed i relativi costi. Il CTU nella data del 16/03/2021 riceveva

attestazione del responsabile del settore del Servizio Sanatorie e contenzioso Edilizio (Vedi All. 12) in cui si riporta:

“ - *Pratica n. 1978/80 condono n° 6/88: (F. 61 part. 311 sub 2), avanzata ai sensi della legge 47/85, avente quale oggetto la realizzazione di un fabbricato ad una elevazione della superficie complessiva residenziale di mq. 73,44, e volumetria di mc. 215. La richiesta di condono è stata presentata fuori termine (prot. 27986 del 20.07.1988) e pertanto è da ritenersi non procedibile.*

*Risulta in atti (visura catastale) che il fabbricato sopra descritto è stato oggetto di sopraelevazione non oggetto di condono o altra procedura amministrativa.*

- *Richiesta di condono n. 295/04 (F. 61 part. 311 sub 3), avanzata ai sensi della L. 326/2003 avente quale oggetto la realizzazione di un fabbricato della superficie residenziale di mq. 49, 16, superficie non residenziale di mq. 3,96, e volumetria di mc. 200, risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata Euro 5.312,00 nonché a titolo di oneri concessori la somma di € 876,48 risultando congrue in relazione all'abuso dichiarato;*

*Con riferimento alle sopra elencate istanze non risulta rilasciato specifico titolo concessorio né relativa abitabilità.*

*Al fine di definire i procedimenti sopra elencati (con l'esclusione della richiesta di condono n. 6/88) deve essere integrata la seguente documentazione: certificazione sanitaria, autorizzazione allo scarico, nulla osta Ente preposto al vincolo, autocertificazione di non avere carichi pendenti per delitti di mafia, documentazione comprovante l'iscrizione all'anagrafe tributaria di questo Comune, visura e planimetria catastale, oneri e diritti amministrativi.”*

Per quanto sopra in merito alla **regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale**, si rappresenta quanto segue:

- **sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale**, si fa presente che l'immobile oggetto del Lotto A non risulta sanabile pertanto di seguito vengono riportati i costi di demolizione del corpo oggetto di sanatoria del 1985 e dei corpi privi di autorizzazione, quali il corpo forno e corpo deposito, l'immobile oggetto del Lotto B invece risulta avere una sanatoria ad oggi in itinere i cui costi per completare lo stesso risultano riportati a seguire.

#### **Costi di demolizione volumi non sanabili.**

Riscontrata la presenza di alcuni volumi abusivi, come l'immobile residenziale realizzato su due

elevazioni fuori terra, oggetto di pratica di sanatoria n. 1978/80 (Lotto A), tenuto conto da quanto riportato dal comune di Augusta Servizio Sanatoria e contenzioso edilizio (Vedi Allegato 12) ove si evince che l'immobile in questione risulta non sanabile, tenuto conto che nello stesso lotto di terreno, insiste un altro immobile residenziale realizzato ad una elevazione fuori terra oggetto di pratica di sanatoria n. 295/04 (Lotto B), questa sanabile.

Tenuto conto della presenza di altri due volumi aventi funzione rispettivamente di locale adibito a forno e di vano tecnico, anche essi costruiti senza regolare autorizzazione edilizia, ed altresì tenuto conto della zona di PRG su cui ricade l'area oggetto di perizia, ed i vincoli che su questa vertono, i volumi tecnici e la residenza di cui al lotto A, non risultano in alcun modo sanabili, quindi risulterà necessario intervenire con la demolizione di questi volumi abitativi e non sopra riportati.

Pertanto ho provveduto a redigere un'analisi dei costi di demolizione, analisi effettuata con l'ausilio del prezzario Regionale Siciliano dei Lavori Pubblici 2020 ed il prezzario DEI vigente e per le voci di difficile quantificazione attraverso indagini di mercato.

• Demolizione di pieno per vuoto (voce 01.03.01) 650 mc x 9,60 €	€6.240,00
• Trasposto a Discarica (voce 21.01.25) 130 mc x 32,26 €	€4.193,80
• Conferimento a Discarica (voce DA 2.5.15.13.6.a) 260 t x 18,00 €	€4.680,00
• Opere di sistemazione delle aree (a corpo)	€2.000,00
<b>TOTALE IVA esclusa</b>	<b>€17.113,80</b>
<b>TOTALE + IVA 22</b>	<b>€20.878,83</b>

#### **Costi per il completamento delle pratica di sanatoria in itinere.**

**I costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico – edilizio**, possono pertanto, in via approssimativa, preventivarsi come segue:

• 2 Marca da bollo per presentazione S.C.I.A. (in atto applicabile)	€32,00
• Diritti di segreteria/istruttoria (in atto applicabili nel Comune di Augusta)	€100,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€1.400,00
<b>TOTALE =</b>	<b>€1.532,00</b>

Si precisa che l'immobili in questione risulta nella zona di Tutela 3 da parte della Soprintendenza



BB.CC.AA pertanto risulterà necessario integrare la documentazione mancante presso gli uffici preposti. Si precisa, inoltre, che per opere strutturali risulta necessario redigere il Certificato di Idoneità Sismica da depositare presso gli uffici del Genio Civile, i cui costi di presentazione pratiche e le competenze tecniche, risultano già inserite nella voce soprastante, “Competenze tecniche a forfait”.

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell’immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l’eliminazione della planimetria esistente, tramite sistema informatizzato PREGEO, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

**Costi di regolarizzazione catastale**

• <u>Nuovo inserimento in mappa, demolizione PREGEO</u>	<u>€109,00</u>
• <u>Competenze tecniche per pratica di PREGEO (a forfait)</u>	<u>€300,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>€409,00</u></b>

**Lotto D (Immobile foglio 90, particella 540 (EX 371), Subalterno 27)**

In merito alla regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale, si rappresenta quanto segue:

- Sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale, si fa presente che come sopra esposto non vi siano autorizzazioni e/o pratiche edilizie presenti negli uffici Comunali oltre l’Autorizzazione di Abitabilità, Progetto, Nulla Osta per L’esecuzione dei lavori n. 168/64 del 09/12/1964, dell’appartamento sito in Via Nino di Franco n. 44, Augusta (SR).
- L’immobile in esame, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, si presenta con alcune difformità, rispetto alla planimetria catastale ed urbanistica, dal CTU reperate, in quanto sono state effettuate diverse tipologie di abusi di seguito riportati:
  - diversa disposizione interna delle tramezzature;
  - chiusura ed apertura di porte interne, sia nei tramezzi che nelle murature portanti;
  - modifica delle aperture della facciata esterna, chiusura di una finestre;

igienico/sanitario;

-realizzazione di verande precarie a vetri;

Le difformità suddette sono rappresentate nell'Allegato 4 alla presente relazione.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, trattandosi di interventi che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e del fatto che non alterano la sagoma dell'edificio (così come da art.10 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), è possibile presentare, presso il competente ufficio tecnico, una Comunicazione di inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n.380/2001 (recepito dalla Legge Regionale n.16/2016 "*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380*"), corrispondendo una sanzione che, nel caso in specie, in funzione di quanto disposto dalla normativa vigente, si può considerare computabile nella misura minima di € 1.000,00. Inoltre per quanto concerne la verande chiuse con strutture precarie a vetri risultano sanabili nella misura del pagamento di euro 25 al metro quadrato occupato.

N.B. le verande a vetri realizzate su strada non possono essere sanate, così come la chiusura di finestre realizzata sul prospetto condominiale, che dovranno tornare allo stato originale.

**I costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico – edilizio**, possono pertanto, in via approssimativa, preventivarsi come segue:

• <u>Apertura di Finestra pre-esistente con inserimento di infisso, e demolizione di verande lato strada (a corpo)</u>	€800,00
• <u>Sanzione pecuniaria minima CILA (lavori già eseguiti modifiche interne)</u>	€1.000,00
• <u>Sanatoria di strutture precarie a vetri ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003</u>	€125,00
• <u>Diritti di segreteria (in atto applicabili nel Comune di Augusta)</u>	€0,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€1.200,00
• <u>Autorizzazione Paesaggistica diritti esame progetto veranda</u>	€35,00
• <u>2 Marche da bollo per presentazione pratica alla soprintendenza (in atto applicabile)</u>	€32,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€400,00
• <u>Pratica di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)</u>	€464,00
• <u>Diritti di segreteria (in atto applicabili nel Comune di Augusta)</u>	€100,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€600,00
<b><u>TOTALE =</u></b>	<b>€4.806,00</b>

Si precisa che l'immobile in questione risulta nella zona di Tutela 1 da parte della Soprintendenza BB.CC.AA ma per tipologia di interventi, effettuati e non sanabili, risulta necessario mettere in pristino la situazione, risulterà invece necessario chiedere il parere paesaggistico per la sanatoria della veranda a vetri.

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l'inserimento della corretta planimetria, tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

**Costi di regolarizzazione catastale**

• Accatastamento DOCFA e Visure	€50,00
• Competenze tecniche per pratica di fusione immobiliare (a forfait)	€350,00
<b>TOTALE</b>	<b>€400,00</b>

**Lotto E (Immobile foglio 91, particella 1458, Subalterno 3)**

In merito alla regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale, si rappresenta quanto segue:

- Sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale, si fa presente che come sopra esposto non vi siano autorizzazioni e/o pratiche edilizie presenti negli uffici Comunali oltre l'Autorizzazione di Abitabilità, Progetto, Nulla Osta per L'esecuzione dei lavori n. 38/66 del 12/05/1966 dell'appartamento sito in Via Epicarmo n. 307, Augusta (SR).
- L'immobile in esame, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, presenta lievi difformità, rispetto alla planimetria catastale ed urbanistica, dal CTU reperite, in quanto sono stati effettuate alcuni abusi di seguito riportati:
  - spostamento di una porta;

Le difformità suddette sono rappresentate nell'Allegato 4 alla presente relazione.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, sopra descritte, trattandosi di interventi che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la

categoria edilizia e del fatto che non alterano la sagoma dell'edificio (così come da art.10 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), è possibile presentare, presso il competente ufficio tecnico, una Comunicazione di inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n.380/2001 (recepito dalla Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"), corrispondendo una sanzione che, nel caso in specie, in funzione di quanto disposto dalla normativa vigente, si può considerare computabile nella misura minima di €1.000,00.

**I costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico – edilizio**, possono pertanto, in via approssimativa, preventivarsi come segue:

• Sanzione pecuniaria minima CILA (lavori già eseguiti modifiche interne)	€1.000,00
• Diritti di segreteria (in atto applicabili nel Comune di Augusta)	€50,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€500,00
<b>TOTALE =</b>	<b>€1.550,00</b>

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l'inserimento della corretta planimetria, tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

**Costi di regolarizzazione catastale**

• Accatastamento DOCFA e Visure	€50,00
• Competenze tecniche per pratica di fusione immobiliare (a forfait)	€350,00
<b>TOTALE</b>	<b>€400,00</b>

**Lotto F (Lotto di Terreno foglio 61, particelle 15 – 16 – 551)**

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, al fine di rendere il terreno di cui sopra commerciabile risulterà necessario sopprimere l'immobile censito al catasto Terreni della Provincia di Siracusa come Ente Urbano e variarlo in Area di Fabbricato Diruto scolorendo la particella e successiva voltura con i relativi intestatari.

### **Costi di regolarizzazione catastale**

• Denuncia variazione catastale, comprensiva di spese vive (a corpo)	€560,00
<b>TOTALE</b>	<b>€560,00</b>

### **3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica**

(risposta al quesito “VIII”)

Riguardo all'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di perizia, gli stessi non risultano presenti nei documenti caricati nell'archivio elettronico del catasto energetico, come risultato dalla consultazione telematica della pagina “Visura APE”, all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), per verificare se l'immobile fosse o meno presente nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati. Ho provveduto pertanto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile al LOTTO B , la cui classe energetica di appartenenza è “E”, per il Locale Commerciale al LOTTO C , la cui classe energetica di appartenenza è “F”, per l'immobile al LOTTO D, la cui classe energetica di appartenenza è “F”, per l'immobile al LOTTO E , la cui classe energetica di appartenenza è “E” come descritto nell'attestazione stessa, contenuta nell'Allegato 9.

**N.B. Si fa presente che lo scrivente in riferimento agli immobili inerenti i LOTTI “D” – “E” ha potuto accedere ai luoghi, a causa delle normative vigenti in materia di emergenza epidemiologica da COVID-19 come disposto dall'art. 54 ter, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, solamente dopo la data del 30/06/2021, e quindi ha dovuto registrare i sopra indicati APE, come richiesto nella nuova piattaforma telematica, pertanto nell'allegato 9 per questi ultimi non risulta presente la PEC di accompagnamento.**

### **4. Valutazione del bene** (risposta al quesito “IX”)

#### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

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

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

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

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

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

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

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti per, *Superficie scoperta di parchi, giardini e simili*:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente la superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Considerate le suddette precisazioni, nel caso dei beni in esame, ossia delle unità immobiliari dotate di pertinenze esclusive, si hanno i calcoli di seguito riportati:

**Lotto A e Lotto B (foglio 61, particella 311, Subalterno 2 - 3)**

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

Villa **61,60 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia la veranda coperta (avente, superficie pari circa a 7,60 mq):

$$30\% (7,60 \text{ mq}) = \mathbf{2,28 \text{ mq}}$$

- la superficie omogeneizzata delle Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata, non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia al 10% della superficie, della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 2% per superfici eccedenti detto limite (la cui superficie di terreno è circa 700,00 mq):

$$10\% (69,20 \text{ mq}) + 2\% [700,00 \text{ mq} - (69,20 \text{ mq})] = \mathbf{19,54 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:

$$\mathbf{61,60 \text{ mq} + 2,28 \text{ mq} + 19,54 \text{ mq} = \underline{\underline{83,42 \text{ mq}}} \text{ (superficie commerciale del bene).}$$

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- il **procedimento sintetico comparativo**;
- il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**;

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2020, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (E2) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, non ch  dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come Villino, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore medio di mercato (€mq): **1.100,00 €mq**
- valore medio di locazione (€mq x mese): **3,80 €mq x mese**

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

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

$$\underline{83,42 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €mq} = 91.762,00 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{91.750,00 \text{ €}}$$

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

$$V_m = R_n/r$$

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

Considerando il valore locativo in €mq x mese pari a 3,80, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

$$\text{- reddito annuo lordo: } 83,42 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.803,95 \text{ €}}$$

$$\text{- detrazioni per sfitto, ecc.: } 30\%(3.803,95 \text{ €}) = \mathbf{1.141,18 \text{ €}}$$

$$\text{- reddito annuo netto (Rn): } 3.803,95 \text{ €} - 1.141,18 \text{ €} = \mathbf{2.662,77 \text{ €}}$$

$$\underline{V_m = (2.662,77 \times 100)/3,5 = 76.079,14 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{76.050,00 \text{ €}}$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

$$(91.750,00 \text{ €} + 76.050,00 \text{ €})/2 = \underline{83.900,00 \text{ €}}$$

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.



Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra calcolato, si ottiene:

**83.900,00 € - (22.819,83 €) = 61.080,17 €** ed in cifra tonda **61.100,00 € (valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni).**

**Lotto C (foglio 91, particella 3560, Subalterno 19)**

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, inclusa della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a:

Piano Terra **56,70 mq**

La **superficie commerciale** dell'immobile è pertanto pari a:

**56,70 mq (superficie commerciale del bene).**

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- il **procedimento sintetico comparativo**;
- il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**;

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2020, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (C2) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, nonché dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene locale commerciale, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore medio di mercato (€/mq): **1.250,00 €/mq**
- valore medio di locazione (€/mq x mese): **7,00 €/mq x mese**

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

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

**56,70 mq x 1.250,00 €/mq = 70.875,00 €** ed in cifra tonda **70.850,00 €**

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

$$V_m = R_n / r$$

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

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 7,00, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 7,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:**  $56,70 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 4.762,80 \text{ €}$

- **detrazioni per sfritto, ecc.:**  $30\% (4.762,80 \text{ €}) = 1.428,84 \text{ €}$

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):**  $4.762,80 \text{ €} - 1.428,84 \text{ €} = 3.333,96 \text{ €}$

**$V_m = (3.333,96 \times 100) / 7,5 = 44.452,80 \text{ €}$**  ed in cifra tonda **44.450,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

**$(70.850,00 \text{ €} + 44.450,00 \text{ €}) / 2 = 57.650,00 \text{ €}$**

**Lotto D (foglio 90, particella 540 (EX 371), Subalterno 27)**

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

Appartamento **102,30 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia i balconi (avente, superficie pari circa a 17,40 mq):

$$30\% (17,40 \text{ mq}) = \mathbf{5,22 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:

$$\mathbf{102,30 \text{ mq} + 5,22 \text{ mq} = \underline{107,52 \text{ mq}} \text{ (superficie commerciale del bene).}$$

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- il **procedimento sintetico comparativo**;
- il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**;

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2020, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (B1) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, non ch  dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come Appartamento, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore medio di mercato ( mq): **625,00  mq**
- valore medio di locazione ( mq x mese): **2,65  mq x mese**

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

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

$$\underline{107,52 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} = 67.200,00 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{67.200,00 \text{ €}}$$

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

$$V_m = R_n/r$$

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

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 3,80, le detrazioni per affitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:**  $107,52 \text{ mq} \times 2,65 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.419,17 \text{ €}$

- **detrazioni per affitto, ecc.:**  $30\%(3.419,17 \text{ €}) = 1.025,74 \text{ €}$

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):**  $3.419,17 \text{ €} - 1.025,74 \text{ €} = 2.393,42 \text{ €}$

$$\underline{V_m = (2.393,42 \times 100)/3,5 = 68.383,40 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{68.400,00 \text{ €}}$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

$$(67.200,00 \text{ €} + 68.400,00 \text{ €})/2 = \underline{67.800,00 \text{ €}}$$

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra calcolato, si ottiene:

$$67.800,00 \text{ €} - (5.206,00 \text{ €}) = 62.594,00 \text{ €} \text{ ed in cifra tonda } \underline{62.600,00 \text{ €}} \text{ (valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni).$$

**Lotto E (foglio 91, particella 1458, Subalterno 3)**

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

Appartamento **138,10 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia i balconi (avente, superficie pari circa a 4,50 mq):

$30\% (4,50 \text{ mq}) = \mathbf{1,35 \text{ mq}}$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:

**138,10 mq + 1,35 mq = 139,45 mq (superficie commerciale del bene).**

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- il **procedimento sintetico comparativo**;
- il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**;

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2020, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (B1) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, non ché dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come Appartamento, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore medio di mercato (€mq): **540,00 €mq**
- valore medio di locazione (€mq x mese): **2,20 €mq x mese**

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

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

**139,45 mq x 540,00 €mq = 75.303,00 €** ed in cifra tonda **75.300,00 €**

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

$$V_m = R_n/r$$

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

Considerando il valore locativo in €mq x mese pari a 3,80, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** 139,45 mq x 2,20 €mq x 12 mesi = **3.681,48 €**

- **detrazioni per sfritto, ecc.:** 30%(3.681,48 €) = **1.104,44 €**

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):** 3.681,48 € - 1.104,44 € = **2.577,04 €**

**$V_m = (2.577,04 \times 100)/3,5 = 73.629,71$  €** ed in cifra tonda **73.600,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

**$(75.300,00 € + 73.600,00 €)/2 = 74.450,00 €$**

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

**74.450,00 € - (1.950,00 €) = 72.500,00 €** ed in cifra tonda **72.500,00 €** (valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni).

**Lotto F (foglio 61, particelle 15 – 16 – 551)**

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

La stima è stata risolta attraverso il procedimento sintetico comparativo.

Al fine di individuare il valore di mercato da utilizzare nell'ambito del metodo sopra riportato, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 1, Anno 2020, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (E2) in cui il lotto ricade e degli indici di zona; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

Esso si realizza dalla combinazione di diversi dati:

- VL, Valore al mq del Lotto;
- SL, Superficie Lorda;
- IF, Indice Fondiario estratto da PRG;
- VEmq, valore di mercato a mq del fabbricato da realizzare;
- VEtot, Risultato come valore totale del fabbricato da realizzare;
- 

Questo dato si ottiene moltiplicando  $IF * SL * VEmq$ .

In breve, il valore del terreno edificabile può essere definito come una percentuale, di solito dal 10 al 30% del VEtot, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso.

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

Terreno **1.685,00 mq**

- valore medio di mercato (€/mq): **1.350,00 €/mq**

$[(0,44/3) \times 1.685,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq}] \times 0,25 = 83,407,50 \text{ €}$  ed in cifra tonda **83.400,00 €**

#### **4. Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto in attesa di completare l'incarico affidatomi dal G.E. restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- il valore stimato per gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono rispettivamente

Lotto A e B **61.100,00;**

Lotto C **€57.650,00;**

Lotto D **€62.600,00;**

Lotto E **€72.500,00;**

Lotto F **€83.400,00;**

- gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del bene sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.