

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI SITI A MELILLI,  
in Via Mascagni n.36  
(Proc. Esecutiva immobiliare n. 369/2015)**

**Indice**

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposte ai quesiti**
- 4. Valutazione degli immobili**
- 5. Conclusioni**

**Allegati:**

- **All.1 comunicazioni alle parti**
- **All.2 verbali sopralluoghi**
- **All.3 documentazione fotografica**
- **All.4 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.5 documentazione catastale**
- **All.6 documentazione ispezione ipotecaria**
- **All.7 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**
- **All.8 atto di provenienza dei beni**



## **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 21/01/2016 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 27/01/2016, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 369/2015 R.G. Es. promossa da *Intesa Sanpaolo S.p.A.* nei confronti della [REDACTED]

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

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

- presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Melilli richiedendo, tramite istanza rivolta al Sindaco ed all’Ufficio tecnico, registrata al prot. generale n.4774 del 07/03/2016 (cfr. istanza – Allegato 4) la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
  - a) le pratiche edilizie svolte relative agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
  - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/’85, 724/’94 e 326/’03;
  - c) il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
  - a) le visure storica per immobile;
  - b) l’estratto di mappa catastale;
  - c) la planimetria catastale;
  - d) la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 6):
  - a) le ispezioni ipotecarie per immobile;
  - b) l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore;
  - c) le note necessarie per gli accertamenti richiesti;
- presso l’Archivio Notarile, richiedendo (cfr. Allegato 8):
  - a) l’atto di provenienza dei beni.



In data 04 marzo 2016, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata a.r. al soggetto debitore ed a mezzo posta elettronica certificata all'avvocato procuratore della parte creditrice, mi sono recata a Melilli presso gli immobili oggetto di accertamento per dare avvio alle operazioni peritali.

Dopo aver individuato l'immobile in funzione della documentazione catastale già acquisita, ho rilevato, in primo luogo, che l'accesso agli immobili avviene da via Mascagni, al numero civico 36. Ho proceduto pertanto ispezionando il villino ed eseguendo il rilievo fotografico, interno ed esterno, e gli altri rilevamenti necessari a rispondere ai quesiti del mandato conferitomi. Di seguito ho verificato la localizzazione e la consistenza dell'immobile individuato dalla particella catastale 1955.

Ho proceduto inoltre all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio di Melilli e di Siracusa (Stima Immobiliare, Agenzia Gabetti), al fine di definire un prezzo di compravendita e/o di locazione dei beni oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o di locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.

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

#### **3.1 Individuazione dei beni** (risposta al quesito "T")

Gli immobili oggetto di accertamento si trovano a Melilli, provincia di Siracusa, e precisamente a Città Giardino, con accesso dalla via Mascagni n.36, e verranno di seguito rispettivamente indicati come:

**Immobile A:** villino;

**Immobile B:** area urbana/porzione di terreno di superficie pari a 4 mq.

#### **Dati catastali**

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), gli immobili sopra menzionati risultano essere censiti presso:

##### **Immobile A**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **86**, particella **1683**, subalterno **4**, categoria **A/7**, classe **1**, consistenza **9 vani**, rendita catastale **1.045,83 €**; indirizzo **via Ragusa** (da quanto riscontrato sui luoghi, l'accesso avviene attualmente da via Mascagni n.36), **piani S1-T-1** (seminterrato, terra, primo).

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°06'07.1"N, Longitudine 15°12'10.6"E – le coordinate fanno riferimento al punto di accesso al lotto in cui si trovano gli immobili, via Mascagni n.36.

Latitudine 37°06'08.8"N, Longitudine 15°12'10.1"E – le coordinate fanno riferimento al villino.

##### **Immobile B**



Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **86**, particella **1955**, categoria **area urbana**, consistenza **4 mq**; indirizzo **via Ragusa** (da quanto riscontrato sui luoghi, l'accesso avviene attualmente da via Mascagni n.36), **piano T** (terra).

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°06'08.8"N, Longitudine 15°12'09.6"E.

### **3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene** (risposta al quesito "II")

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

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.) gli immobili sono ubicati a Città Giardino, frazione del Comune di Melilli, sita in provincia di Siracusa, avente una popolazione di oltre 2.200 abitanti. Il centro abitato di Città Giardino, di recente formazione, è sorto alla fine degli anni sessanta, e non è geograficamente contiguo con il restante territorio comunale di Melilli, confinando con i comuni di Priolo Gargallo a nord e di Siracusa a sud-ovest.

La frazione di Città Giardino, che si estende per circa 150 ettari, si trova per la maggior parte del suo territorio in contrada "Spalla" e, in piccola parte, in un'area su cui sorgeva il villaggio neolitico di Stentinello, ed è costituita da costruzioni di tipo isolato a villino.

Gli immobili in questione si trovano in un'area compresa tra la via Ragusa e la via Mascagni, all'estremità ovest del centro urbano di Città Giardino, nei pressi dell'autostrada A18 Siracusa-Catania.

In merito alle caratteristiche intrinseche dei beni, gli stessi si trovano all'interno di un lotto di terreno, di circa 2500 mq, in cui originariamente, con una concessione edilizia del 2008, era prevista la realizzazione di quattro villini di tipo unifamiliare, costituiti da piano seminterrato, piano terra e piano primo, e di una piscina condominiale.

Dei quattro villini previsti, con progetto di variante in corso d'opera risalente al 2009, è stato realizzato un unico villino, ossia l'Immobile A oggetto della presente relazione, che verrà descritto di seguito più in dettaglio, e che, così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti e come emerge anche dal rilievo fotografico allegato, versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'Immobile B, oggetto della presente relazione, è una piccola porzione di terreno di circa 4 mq, attualmente inutilizzato, adiacente all'Immobile A, che fa parte di un progetto (per cui è in corso di rilascio il relativo titolo edilizio) riguardante la costruzione di due villini all'interno del complessivo lotto di circa 2500 mq sopra menzionato.



## Descrizione dei beni – caratteristiche proprie dell'unità immobiliare

### Immobile A

L'immobile oggetto di accertamento è un villino, sito a Città Giardino, in via Mascagni n.36.

Si tratta di un fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Il piano seminterrato è adibito a garage ed ha al suo interno un vano destinato a locale tecnico. Al piano seminterrato, la cui superficie netta complessiva è pari a circa 76,00 mq, è possibile accedere sia dall'interno dell'unità immobiliare, sia da una rampa esterna carrabile.

Il piano terra è costituito da un ampio vano di ingresso/soggiorno, di circa 33,40 mq, una cucina, la cui superficie è pari a circa 20,10 mq, un vano di circa 5,00 mq ed un bagno di circa 6,10 mq. Dalla cucina si accede ad una lavanderia di 5,60 mq, dalla quale, a sua volta, si accede ad un piccolo ripostiglio, avente superficie di circa 1,80 mq.

Il piano primo è costituito da un disimpegno/corridoio di distribuzione centrale, di circa 10,70 mq, da cui si accede, a sinistra ad una camera, di circa 13,60 mq, dotata di disimpegno (5,80 mq) e bagno (4,60 mq); sul lato destro del corridoio sono distribuiti una seconda camera, di circa 11,50 mq, dotata di cabina armadio (5,40 mq) ed un bagno, di circa 6,80 mq. Alla fine del corridoio è presente inoltre un ripostiglio, la cui superficie è pari a circa 3,26 mq.

Il villino è dotato delle seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- al piano terra, lo spazio esterno che si estende attorno al fabbricato per circa 189,60 mq, articolato su diverse quote altimetriche, la veranda accessibile dalla cucina, di circa 8,90 mq, il balcone accessibile dal vano di ingresso/soggiorno, di circa 8,60 mq ed il balcone accessibile dal vano compreso tra cucina e bagno, la cui superficie è pari a circa 2,30 mq,
- al piano primo, i balconi delle due camere, aventi rispettivamente superficie pari a circa 4 mq e 4,60 mq, ed il terrazzino, di circa 16,60 mq.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a due falde inclinate.

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

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- rivestimento della scala in marmo;
- portoncino di ingresso blindato;
- infissi esterni vetriati (con apertura a battente ed a vasistas) in alluminio anodizzato, effetto legno.

L'unità immobiliare è priva di porte interne, di persiane/oscuranti esterni, del rivestimento in pietra/marmo degli stipiti delle aperture, dei pezzi sanitari dei bagni, della ringhiera della scala e dei corpi illuminanti, interni ed esterni (come si può evincere dalle foto contenute nell'Allegato 3 alla presente relazione).



Riguardo agli impianti, il fabbricato è dotato soltanto della predisposizione degli impianti di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento. Non risultano ancora eseguiti gli allacci alla rete idrica e fognaria.

L'edificazione del villino è stata completata nel 2009, ma non risultano ultimate alcune delle opere di finitura interna e gli allacci idrico e fognario, come sopra descritto, oltre che la sistemazione dello spazio esterno di pertinenza del fabbricato.

### **Immobilabile B**

Si tratta di un piccolo lotto di terreno la cui superficie è pari a circa 4 mq, attualmente inutilizzato, adiacente al lotto di pertinenza dell' Immobiliabile A, come indicato nella foto contenuta nell'Allegato 3 alla presente relazione.

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

Gli immobili oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano intestati a:

#### **Immobilabile A**

- [REDACTED] (soggetto debitore), [REDACTED] proprietaria per 1/1.

In merito allo stato di occupazione, l'immobile, così come constatato al momento del sopralluogo eseguito, è completamente sgomero, come si evince dalle foto contenute nell'Allegato 3 alla presente relazione, e risulta pertanto inutilizzato; si tratta di un fabbricato realizzato nel 2009, non completamente ultimato, come più precisamente descritto al paragrafo 3.2 della presente relazione.

#### **Immobilabile B**

- [REDACTED] (soggetto terzo non facente parte della procedura in questione), [REDACTED] [REDACTED] l.

Si tratta di un lotto di terreno di forma pressoché quadrata, avente superficie di 4 mq, sgomero ed inutilizzato al momento del sopralluogo eseguito, adiacente al lotto di pertinenza del fabbricato identificato come Immobiliabile A.

Risulta che il bene è stato trasferito da [REDACTED] con Atto Notarile pubblico del 23/12/2014, come si evince dalla Nota di Trascrizione del 30/12/2014, Registro Particolare 14990 e Registro Generale 21608, contenuta nell'Allegato 6 alla presente relazione.

Il bene in questione, identificato dalla particella catastale 1955, con atto di rettifica del 13/11/2014, è stato espressamente escluso dalla compravendita del 2009, a favore della [REDACTED] e [REDACTED] come descritto nella "Sezione D" della Nota di Trascrizione del 19/11/2014 (Registro Particolare 13119, Registro Generale 18594), contenuta all'interno dell'Allegato



6 alla presente relazione.

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

Oltre a quanto già contenuto nella certificazione notarile presente nei fascicoli della procedura, gli immobili oggetto di perizia, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risultano rispettivamente gravati dalle seguenti formalità, in ordine cronologico, pubblicate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 6):

#### **Immobile A**

- **Trascrizione** del 11/11/2015 – Registro Particolare 12147 Registro Generale 16885  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 3848/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Immobile B**

- **Trascrizione** del 30/12/2014 – Registro Particolare 14990 Registro Generale 21608  
Pubblico ufficiale Di Filippo Francesco Repertorio 1763/1395 del 23/12/2014  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (\*)

- **Trascrizione** del 11/11/2015 – Registro Particolare 12147 Registro Generale 16885  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 3848/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(\*) La trascrizione in questione, contenuta nell’Allegato 6, riguarda l’atto pubblico di trasferimento del bene alla [REDACTED] soggetto terzo, non parte in causa (come precedentemente descritto al paragrafo 3.4).

Nell’Allegato 6 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie relative agli immobili, è contenuta l’ispezione ordinaria che riporta l’elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto debitore, ossia la Sig.ra [REDACTED]. Nel suddetto elenco, al punto 3, è indicata la rettifica alla Trascrizione a favore del 19/11/2014 (contenuta anch’essa all’interno dell’Allegato 6) da cui si evince che l’Immobile B (particella 1955) è stato espressamente escluso dalla compravendita del 2009 a favore della sig.ra [REDACTED]. Il bene, dunque, di proprietà della [REDACTED], è stato trasferito con atto pubblico, dalla stessa [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] (soggetto terzo non parte in causa).

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



In seguito ad istanza rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli, in data 07/03/2016, prot. n.0004774, è stata acquisita la seguente documentazione (cfr. Allegato 4):

- l'Attestazione di cui al prot. 4774 del 15/04/2016;
- la Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008, rilasciata alla Ditta [REDACTED] relativa alla *realizzazione di 4 villini unifamiliari, da destinare a civile abitazione, con accessi dalla via Ragusa e dalla via Mascagni*;
- gli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008, e precisamente la Tav. 1, che contiene la planimetria generale del lotto, di cui fanno parte gli immobili oggetto di accertamento e la Tav. 3, riguardante il villino corrispondente all'Immobilabile A, oggetto della presente relazione;
- la Relazione Tecnica di cui alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008;
- gli elaborati grafici della pratica edilizia n.81/12 del 24/05/2012, presentata dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED]. (di cui non è stata emessa la relativa concessione edilizia), riguardante il Progetto di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008 (Tav.1, Tav.2 e Tav.3), per la realizzazione di uno solo dei quattro villini (ossia quello corrispondente all'Immobilabile A oggetto di accertamento);
- l'elaborato grafico Tav.1 della pratica edilizia n.22 del 26/02/2016 presentata dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] (la cui concessione edilizia è in corso di rilascio), nella cui planimetria generale si evince la presenza della particella catastale che identifica l'Immobilabile B oggetto della presente relazione;
- il Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricadono gli immobili, si tratta di "**Zona B3 - di recente edificazione-agglomerato Città Giardino**", disciplinata dall'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e dall'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale adottato nel 2015, come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

In merito alla **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale**, si rappresenta quanto segue:

- sotto il profilo urbanistico – edilizio
  - o l'**Immobilabile A** in esame, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, si presenta conforme al "Progetto di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008" relativa alla Pratica Edilizia n.81/12 del 24/05/2012, di cui non risulta emesso il relativo titolo edilizio, come descritto nell'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Melilli.





Come precisato nella suddetta attestazione, risultano corrisposti interamente gli oneri concessori, mentre, ai fini del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario versare le spese di registrazione, bolli e diritti di segreteria;

- l'**Immobile B**, non appartenente alla sig.ra [REDACTED] (parte debitrice), è oggetto del “Progetto di costruzione di 2 villette per civile abitazione da erigere in via Mascagni, angolo via Ragusa, in Città Giardino, di cui alla Pratica Edilizia n.22 del 26/02/2016, presentata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria), la cui concessione edilizia è in corso di rilascio, così come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli.

– Sotto il profilo catastale,

- la planimetria dell'**Immobile A**, si presenta conforme allo stato dei luoghi ed al “Progetto di variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008”, sopra menzionato. Risulta però difforme dal “Progetto di variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008” la destinazione del piano seminterrato; la parte di piano seminterrato che nel progetto edilizio è da destinare ad “autorimessa privata”, nella planimetria catastale del bene è indicata come “cantina”. In conformità al progetto edilizio dovrebbe invece essere identificata da uno specifico subalterno catastale di categoria C/6 “autorimesse”;
- per l'**Immobile B**, lo stato dei luoghi si presenta conforme ai dati/documenti catastali ed edilizi urbanistici.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate per l'**Immobile A** è possibile definire quanto segue:

- riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene, è necessario che venga emessa la Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n.81/12 del 24/05/2012, riguardante il “Progetto di variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n.92 del 01/04/2008”, a cui il fabbricato è conforme. Al fine del rilascio della concessione edilizia, come già in precedenza descritto, risultano già per intero corrisposti tutti gli oneri concessori, per cui sarà necessario affrontare le spese di registrazione, bolli e diritti di segreteria, i cui costi, in atto applicabili, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

**Costi per il rilascio della concessione edilizia**

• <u>Spese di trascrizione Conservatoria</u>	€ 294,00
• <u>Diritti di Segreteria</u>	€ 50,00
• <u>Bolli (marche da € 16,00 per concessione edilizia e marche da € 1,00 per elaborati grafici, il cui numero esatto sarà da definire all’atto del rilascio stesso presso il competente ufficio tecnico)</u>	€ 90,00
	_____



**TOTALE**

**€ 434,00**

- Riguardo alla difformità della destinazione catastale rispetto alla destinazione urbanistica del piano seminterrato, al fine di regolarizzare l'immobile è possibile agire in due maniere differenti, ossia:

1. variando la destinazione catastale del piano seminterrato del bene in modo da renderla conforme alla sua attuale destinazione urbanistica, e più precisamente costituendo un nuovo subalterno con categoria catastale C/6 ("Autosilos, autorimesse, parcheggi a raso e aperti al pubblico");
2. richiedendo l'autorizzazione edilizia al cambio di destinazione d'uso, senza opere, da autorimessa a cantina, ai sensi dell'art.10 della L.R. 37/'85.

Nel primo caso, occorrerà prevedere l'inserimento delle planimetrie delle due unità immobiliari corrispondenti alle rispettive categorie catastali, ossia quella di villino (A/7) e di autorimessa (C/6), tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

**Costi di regolarizzazione catastale**

• Accatastamento DOCFA	€ 120,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€ 500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 620,00</b>

Nel secondo caso, tenuto conto della specifica situazione dell'immobile, per il quale non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia relativa al progetto a cui il bene è conforme, la procedura ed i relativi costi, saranno da determinare all'atto della eventuale richiesta presso il competente ufficio tecnico.

**Dichiarazione di abitabilità dell'immobile**

Come contenuto nell'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, per l'immobile oggetto di accertamento (Immobile A) non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

Si precisa che il rilascio del suddetto certificato è comunque subordinato alla definizione/completamento della pratica edilizia riguardante il progetto a cui il bene è conforme, tramite il rilascio del relativo titolo edilizio.

**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 l'immobile oggetto di accertamento, dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), risulta che l'immobile (Immobile A\_villino) non è presente



nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 7).

E' stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'Immobile A, la cui classe energetica di appartenenza è "D", come descritto nell'attestazione stessa, contenuta nell'Allegato 7.

#### **4. Valutazione dei beni** (risposta al quesito "IX")

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda 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.

Riguardo alle aree scoperte utilizzate come giardini, parchi e simili, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Considerate le suddette precisazioni, nel caso del bene in esame, **Immobile A**, ossia di intero edificio/villino, si hanno i calcoli di seguito riportati:



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

$$[88,00 \text{ mq (piano terra)} + 73,60 \text{ mq (piano primo)}] = \mathbf{161,60 \text{ mq}}$$

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, è la seguente:

- per la veranda ed i due balconi a piano terra (la cui superficie misura, rispettivamente, 8,90 mq, 2,30 mq e 8,60 mq), e per il terrazzino ed i due balconi a piano primo (la cui superficie misura, rispettivamente, 16,60 mq, 4,00 mq e 4,60 mq), per complessivi 45,00 mq, la superficie omogeneizzata è pari a:

$$[30\% (25,00 \text{ mq}) + 10\% (20,00 \text{ mq})] = \mathbf{9,50 \text{ mq}}$$

- per lo spazio esterno di pertinenza del villino, la cui superficie è pari a circa 190,00 mq (computata pari alla superficie catastale, al catasto terreni, della particella che identifica il bene, al netto della sagoma del fabbricato), la superficie omogeneizzata è pari a:

$$10\% (190,00 \text{ mq}) = \mathbf{19,00 \text{ mq}}$$

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie, ossia il piano seminterrato destinato a cantina e locale tecnico (la cui superficie lorda complessiva è pari a 88,00 mq) è la seguente:

$$50\% (88,00 \text{ mq}) = \mathbf{44,00 \text{ mq}}.$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:  $\mathbf{161,60 \text{ mq} + 9,50 \text{ mq} + 19,00 \text{ mq} + 44,00 \text{ mq} = 234,10 \text{ mq}}$  ed in cifra tonda  $\mathbf{234,00 \text{ mq}}$ .

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

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

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 2015,



attualmente disponibili presso l'Agazia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della destinazione e della tipologia dell'immobile oggetto di stima; 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 la stima dell'**Immobile A**, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche proprie del bene ed alle condizioni di conservazione e manutenzione dello stesso, ed in funzione delle caratteristiche di contesto in cui si trova l'immobile, tenendo conto in particolare della posizione del lotto, per cui l'accesso allo stesso è subordinata ad una servitù di passaggio su proprietà terzi.

I valori scelti per l'**Immobile A** sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **1.100,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **4,5 €/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:

$$\underline{234,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 257.400,00 \text{ €}}$$

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 4,5, 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:

- **reddito annuo lordo:**  $234,00 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 12.636,00 \text{ €}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:**  $30\% (12.636,00 \text{ €}) = 3.790,80 \text{ €}$

- **reddito annuo netto ( $R_n$ ):**  $12.636,00 - 3.790,80 = 8.845,20 \text{ €}$

$$\underline{V_m = (8.845,20 \times 100)/3,5 = 252.720,00 \text{ €}} \text{ ed in cifra tonda } \underline{252.700,00 \text{ €}}$$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile



che è pari a:

$(257.400,00 \text{ €} + 252.700,00 \text{ €})/2 = 255.050,00 \text{ €}$  ed in cifra tonda **255.000,00 (Immobile A)**.

Tenuto conto del fatto che, come descritto nel paragrafo 3.2 della presente relazione, l'immobile A necessita di alcuni interventi per essere completato, ed in particolare:

- la realizzazione degli allacci alla rete idrica e fognaria,
- il completamento degli impianti di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento, già predisposti,
- l'installazione delle porte interne e delle persiane/oscuranti degli infissi esterni, compreso il rivestimento degli stipiti delle aperture,
- l'installazione dei pezzi sanitari dei bagni,
- l'installazione dei corpi illuminanti interni ed esterni,
- la realizzazione della ringhiera della scala di collegamento tra piano terra e piano primo,
- la sistemazione dello spazio esterno di pertinenza,

occorre detrarre dal più probabile valore di mercato del bene, precedentemente determinato, i costi necessari per il completamento che, in via approssimativa e in relazione ai correnti prezzi di mercato, sono stati stimati pari a 35.000,00 €.

Bisogna inoltre effettuare la detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile, precedentemente descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione, e pari rispettivamente a 434,00 € e 620,00 € (considerando l'ipotesi di modifica della categoria catastale del piano seminterrato).

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

**255.000,00 € - [35.000,00 € + 434,00 € + 620,00 €] = 218.946,00 €** ed in cifra tonda **218.900,00 €** **(valore stimato per l'Immobile A, al netto delle decurtazioni).**

Riguardo al valore dell'**Immobile B**, considerata la consistenza del bene (superficie pari a 4 mq), le caratteristiche e la localizzazione dello stesso nell'ambito del lotto (come si evince dalla descrizione e dalle foto contenute nell'Allegato 3), tenendo conto dei correnti prezzi di mercato, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere stimato in **€ 500,00 (valore stimato per l'Immobile B).**



## 5. Conclusioni

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

- il valore stimato per l'**Immobile A** (villino) è pari a € **218.900,00**;
- il valore stimato per l'**Immobile B** (area urbana di superficie 4 mq) è pari a € **500,00**;
- in funzione degli accertamenti effettuati, l'**Immobile B** non è di proprietà del debitore, bensì di un soggetto terzo, non parte in causa, come descritto ai paragrafi 3.3 e 3.4 della presente relazione.

Siracusa, 02/06/2016

L'esperto incaricato  
*dott. arch. Ilenia Alessandra*

