

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Esec. Imm. n. 321/2019
G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Procedura promossa da: DoValue S.p.A. quale mandataria di Ibla srl

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Di Luciano Sebastiano

contro: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Sala Antonio

E nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSE | 1 |
| 1. Oggetto della stima | 2 |
| 2. Svolgimento dell'incarico | 2 |
| 3. Formazione dei Lotti di Vendita | 3 |
| 4. Lotto 1 - Stima dell'abitazione sita nella Via IV Novembre n. 151 | 3 |
| 4.1 Descrizione del bene | 4 |
| 4.2 Stato occupazionale del bene | 6 |
| 4.3 Atto di provenienza | 6 |
| 4.4 Regolarità urbanistica del bene | 7 |
| 4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale | 11 |
| 4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | 12 |
| 4.7 Certificazione energetica | 13 |
| 4.8 Stima del lotto pignorato | 14 |
| 4.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> | 14 |
| 4.8.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i> | 15 |
| 4.8.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> | 17 |
| 4.8.4 <i>Conclusioni</i> | 18 |
| 5. Lotto 2 - Stima dell'autorimessa sita nella Via IV Novembre n. 151 | 18 |
| 5.1 Descrizione del bene | 19 |
| 5.2 Stato occupazionale del bene | 20 |
| 5.3 Atto di provenienza | 20 |
| 5.4 Regolarità urbanistica dei beni | 21 |
| 5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale | 24 |
| 5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | 24 |
| 5.7 Certificazione energetica | 26 |
| 5.8 Stima del lotto pignorato | 26 |
| 5.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> | 27 |
| 5.8.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i> | 28 |
| 5.8.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> | 29 |
| 5.8.4 <i>Conclusioni</i> | 30 |
| 6. Lotto 3 - Stima dell'abitazione sita nella Via S. Rizza n. 63 | 30 |

| | |
|---|----|
| 6.1 Descrizione del bene | 31 |
| 6.2 Stato occupazionale del bene | 33 |
| 6.3 Atto di provenienza | 33 |
| 6.4 Regolarità urbanistica dei beni | 34 |
| 6.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale | 36 |
| 6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | 36 |
| 6.7 Certificazione energetica | 38 |
| 6.8 Stima del lotto pignorato | 38 |
| 6.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> | 39 |
| 6.8.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i> | 40 |
| 6.8.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> | 41 |
| 6.8.4 <i>Conclusioni</i> | 42 |

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 321/2019

G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Procedura promossa da: DoValue SpA quale mandataria di Ibla srl

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Di Luciano Sebastiano

contro: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Sala Antonio

E nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE (Lotti 1-2-3)

PREMESSE

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, giusto provvedimento del 23/09/2022, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 03/10/2022, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone dei seguenti beni immobili:

- Abitazione di tipo economica sita in Floridia (SR) nella Via IV Novembre n. 151, piano T, 1° e 2°, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25, Particella n. 1504, sub. 6, Categoria A/3;
- Autorimessa sita in Floridia (SR) nella Via IV Novembre n. 151, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25, Particella n. 1504, sub. 2, Categoria C/6;
- Abitazione di tipo ultra popolare sita in Floridia (SR) nella Via Salvatore Rizza n. 63, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25, Particella n. 4280, sub. 1, Categoria A/5.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Fabio Burgio, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/11/2022, procedendo con il rilievo delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato.

Il CTU ha informato sia il creditore procedente (DoValue S.p.A.), mediante comunicazione a mezzo pec inviata all'Avv. Sebastiano Di Luciano, che le parti esecutate mediante pec all'Avv. Sala Antonio per [REDACTED] che a mezzo raccomandata a/r ai Sigg. [REDACTED].

Nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa vigente, in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, veniva svolto l'accesso sui luoghi, al quale presenziavano i Sigg. [REDACTED], parti esecutate

nel presente procedimento, oltre lo scrivente CTU, il quale ha prodotto la documentazione fotografica e redatto il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, della documentazione catastale ed urbanistica acquisita presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare tre lotti di vendita come di seguito elencati:

- **Lotto 1** – Abitazione in Floridia (SR) nella Via IV Novembre n. 151, p. 1 e 2°;
- **Lotto 2** – Autorimessa sita in Floridia (SR) nella Via IV Novembre n. 151, piano Terra;
- **Lotto 3** – Abitazione in Floridia (SR) nella Via S. Rizza n. 63, piano Terra;

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

4. Lotto 1 - Stima dell'abitazione sita nella Via IV Novembre n. 151

Il bene ricadente nel primo lotto di vendita è rappresentato da un'abitazione indipendente, composta da un piano terra, primo e da un secondo piano, ricadente in Floridia (SR) nella Via IV Novembre n. 151, traversa del centrale Corso Vittorio Emanuele.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,084013° - LON. 15,153274°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione

dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.



La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 4.

4.1 Descrizione del bene

Il compendio in oggetto è rappresentato da un'abitazione indipendente ricadente in Floridia (SR) che si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano primo e secondo), oltre androne scala a piano terra, con ingresso dal civico n. 151 della Via IV Novembre, al quale si accede anche all'autorimessa di cui al successivo Lotto 2.

Il fabbricato è stato edificato verso la metà degli anni '70 e confina a nord con proprietà Tuccio o aventi causa, a ovest con proprietà Cannarella o aventi causa, a sud con proprietà Gentile o aventi causa e a est con la Via IV Novembre.

Vale a questo punto chiarire che il cespite si compone di due unità immobiliari indipendenti poste su due livelli differenti, separatamente raggiungibili dal solo vano scala interno, che si configurerebbe pertanto come parte comune per legge, essendo lo stabile sprovvisto di impianto ascensore.

L'appartamento al piano primo si compone di un ingresso di mq. 3,75, di una

camera da letto matrimoniale di mq. 17,15 e di un bagno di mq. 6,35, dal quale si raggiunge un pozzo luce interno.

La zona giorno si articola in un soggiorno di mq. 13,75, con annesso angolo cottura di mq. 3,05, e di una seconda camera da letto di mq. 12,15; sia il soggiorno che la camera da letto hanno un accesso diretto su un balcone prospiciente la pubblica via, avente una superficie di mq. 5,65.

L'appartamento al secondo piano si compone di un ingresso di mq. 5,80, una camera da letto matrimoniale di mq. 17,60, un ripostiglio di mq. 2,05 e un bagno di mq. 3,80. Dall'ingresso si raggiunge anche una zona soggiorno di mq. 20,25 realizzata dall'integrale chiusura dell'originario terrazzo, con annesso balcone di mq. 5,65, nonché un locale di sgombero di mq. 7,00 che si affacciava sul pozzo luce interno. In un periodo non meglio precisato, l'originario serramento è stato rimosso ed è stato eseguito un pianerottolo di sbarco, su cui poggia una scala in ferro che consente di raggiungere la copertura, inizialmente non accessibile.

La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

| Destinazione d'uso (p. 1°) | Superficie (mq) | Destinazione d'uso (P. 2°) | Superficie (mq) |
|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| Ingresso | 3,75 | Ingresso | 5,80 |
| Camera da letto | 17,15 | Camera da letto | 17,60 |
| Bagno | 6,35 | Ripostiglio | 2,05 |
| Soggiorno | 13,75 | Bagno | 3,80 |
| Angolo Cottura | 3,05 | Soggiorno | 20,25 |
| Camera da letto | 12,15 | Locale di sgombero | 7,00 |
| Balcone | 5,65 | Balcone | 5,65 |
| Vano scala | 6,20 | Copertura | 5,65 |

L'altezza netta interna dei locali è di 3,05 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento; i tamponamenti sono realizzati con conci di arenaria squadriati, mentre le tramezzature sono eseguite con mattoni forati da 8 cm.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, i serramenti sono in alluminio dotati di avvolgibili in pvc. Entrambi gli alloggi sono dotati di impianto idrico-fognario ed elettrico, quest'ultimo non a norma.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

| | |
|-------------------------|---|
| Struttura portante | Struttura in cemento armato |
| Strutture orizzontali | Solai in latero-cemento |
| Tamponamenti/tramezzi | Muratura in blocchetti/Forati |
| Pavimenti | Ceramica |
| Infissi esterni/interni | Infissi interni in legno, infissi esterni alluminio |
| Impianti | Idrico, fognario, elettrico |

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4-1.

4.2 Stato occupazionale del bene

In relazione a quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'appartamento al piano primo dello stabile è occupato dal nucleo familiare del figlio dei Sigg. [REDACTED], il quale utilizza il bene a titolo gratuito, mentre l'appartamento al secondo piano costituisce residenza per gli odierni esecutati.

4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la piena proprietà del bene, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, è pervenuta ai coniugi [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) e [REDACTED] [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), in forza dell'atto di compravendita del 23/02/2005, rogato in Floridia (SR) dal Notaio Dr. Egidio Santangelo, rep. 64565 – racc. 18549,

trascritto in Siracusa il 24/02/2005 ai nn. 4706/2856 da potere di

(Siracusa 19/01/19839), (Libia 11/12/1945) e

(Siracusa 15/01/1989).

Ai danti causa , i beni sono pervenuti:

- Per la quota di 1/6 ciascuno in virtù della successione della Sig.ra

(Siracusa 13/05/1961 – Siracusa 16/10/1999), giusta dichiarazione del

19/03/2003, prot. n. 351, vol. 376, trascritta in Siracusa il 14/08/2004 ai nn.

18913/12319 e la cui accettazione di eredità è stata trascritta il 05/10/2016 ai nn.

15623/11820;

- Per la quota di 3/6 a , in regime di comunione legale con la

moglie , per atto di compravendita del 19/12/1985 in Notaio

Mario Adorno di Floridia, trascritto in Siracusa il 03/01/1986 ai nn. 120/106 e

confermato per atto dello stesso Notaio il 07/06/1986, trascritto in Siracusa ai

nn. 9754/7455 da potere di .

Si rimanda integralmente al contenuto dell'atto riportato nell'allegato 4-2.

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Floridia (SR) si rileva che

l'immobile ricade nella zona omogenea A – “*Centro Storico*” di cui all'art. 7 delle

N.T.A. In particolar modo, essendo il centro storico tutelato da apposito piano

particolareggiato (P.P.C.S.), il cespite in questione ricade all'interno dell'isolato

n. 019 ed è identificata come unità edilizia residenziale moderna (u.e. n. 007), per

la quale vigono le disposizioni di cui all'art. 25 delle NTA del PPCS.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha

presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Floridia (SR), giusta istanza

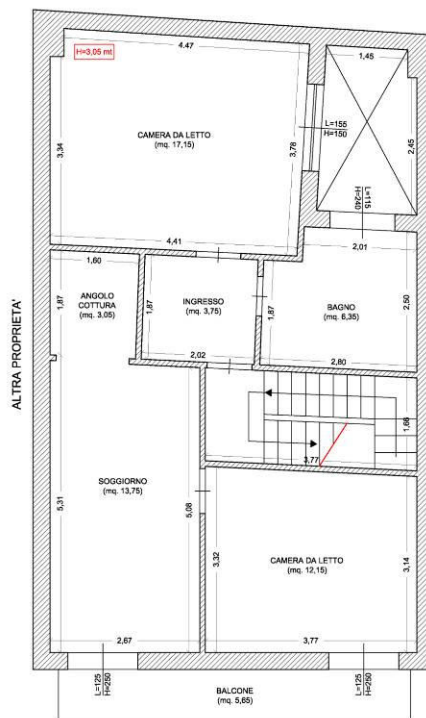
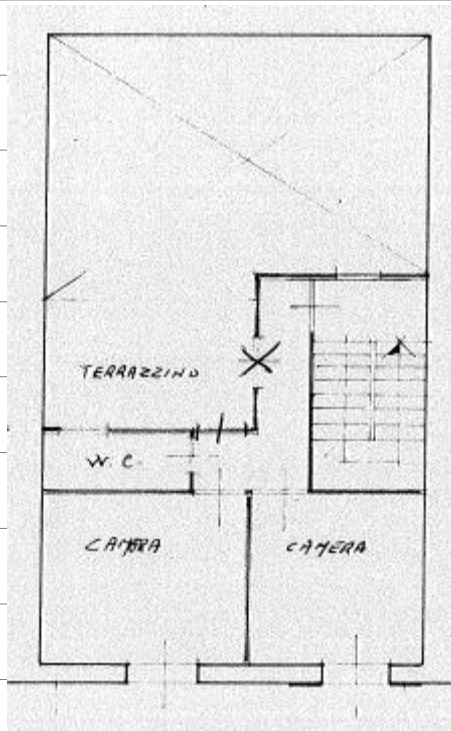
del 03/11/2022 (allegato 4-3).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- Il plesso immobiliare nel quale il bene pignorato si inserisce è stato edificato in forza del progetto approvato con nulla osta del 06/12/1974, rilasciato alla ditta [REDACTED], che prevedeva la modifica del piano terra e la sopraelevazione di ulteriori due piani;
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto, né risulta il rilascio del certificato di agibilità.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato è totalmente difforme al progetto approvato dal Comune di Florida, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate e di seguito commentate.

PIANO PRIMO

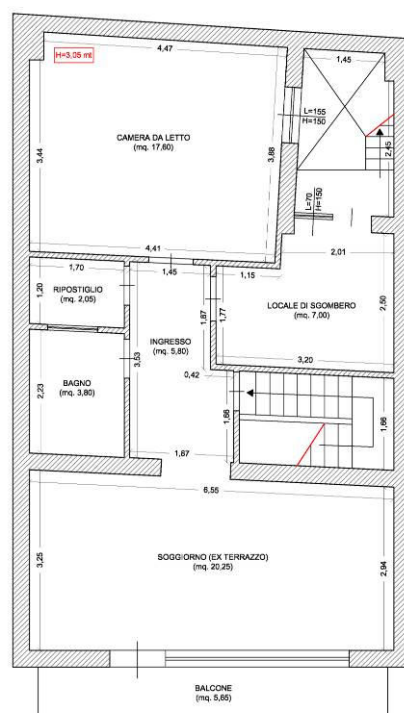
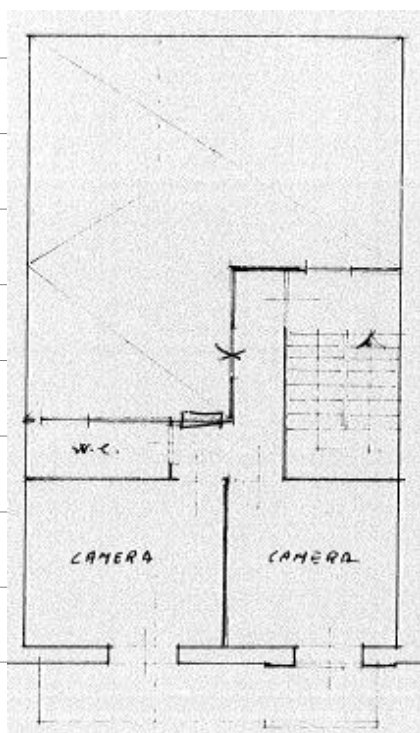


Progetto approvato

Rilievo stato di fatto

Il progetto approvato dal Comune di Floridia prevedeva nella sua essenza originale la realizzazione al primo piano di due camere da letto, oltre bagno e terrazzino che si affacciava su un ampio pozzo luce interno al piano terra. Nello stato di fatto rilevato risulta che l'intero piano è stato sopraelevato per l'intera superficie coperta del lotto, comportando una variazione essenziale a quanto in precedenza autorizzato.

PIANO SECONDO



Progetto approvato

Rilievo stato di fatto

Quanto in precedenza esposto trova riscontro anche per quanto riguarda la situazione rilevata al secondo piano, ove oltre a riscontrare un ampliamento volumetrico in direzione ovest del lotto, risulta recentemente essere stato chiuso l'originario terrazzo prospiciente sulla pubblica via, realizzandovi l'attuale soggiorno.

A ciò si aggiunge la realizzazione di una scala in ferro per raggiungere la copertura dello stabile in origine non accessibile.

Per quanto è stato possibile accertare, gli interventi eseguiti sull'immobile sono stati realizzati in **totale difformità** dal titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Floridia (cfr. nulla osta del 1974), comportando la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche planivolumetriche da quello oggetto della stessa autorizzazione, con la formazione di nuovi volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto.

Trattandosi di violazioni essenziali, che hanno costituito un organismo edilizio totalmente diverso da quello autorizzato, i suddetti interventi risultano insanabili e pertanto soggetti a demolizione, con contestuale messa in pristino dei luoghi, secondo quanto disposto dall'art. 31 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Tuttavia, va fatto notare che la demolizione di queste opere abusive non può prescindere da oggettive problematiche legate alla stabilità non solo della porzione di immobile realizzato secondo il titolo urbanistico autorizzato, ma anche degli edifici limitrofi che si appoggiano a quelle parti oggetto di demolizione, trattandosi di immobile edificato su un lotto intercluso.

Sussistendo, ad avviso dello scrivente, un'oggettiva impossibilità di demolizione delle opere abusive rilevate, senza che ciò pregiudichi la stabilità anche per gli altri edifici del circondario che si appoggiano al cespite in questione, in quanto realizzati in aderenza, ne discerne **la possibilità** da parte del Comune, sentito il parere anche del Genio Civile, di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria prevista dall'art. 33, comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Poiché la sanzione pecuniaria viene irrogata dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, sulla base di motivato accertamento, ed è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai

criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, si ritiene che la stessa possa cautelativamente indicarsi in € **25.000,00** salvo maggiore o minore determinazione che eseguirà l'ufficio tecnico comunale.

Si precisa che la configurazione finale che dovrà assumere l'immobile è quella cristallizzata nella planimetria catastale, comportando la rimozione della chiusura del terrazzo e della scala interna in ferro che sale fino alla copertura, ripristinando lo status quo ante degli abusi, per una spesa stimata di ulteriori € **8.000,00**

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 4-3.

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Floridia (SR):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 25, p.lla n. 1504, sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 125 mq (mq. 117 escluse aree scoperte), Rendita catastale € 415,75, Piano T1-2 (allegato 4-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato agli esecutati

[REDACTED] (Floridia 08/05/1979) e [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

La suddetta particella deriva dalla soppressione della particella 1504 sub 4 e 5 giusta VARIAZIONE del 06/10/2004 protocollo n. SR0088081 in atti dal 06/10/2004 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5896.1/2004).

Nel caso di mantenimento dell'opera da parte dell'ufficio tecnico comunale

secondo la configurazione riportata nella planimetria catastale, in relazione a quanto specificato al precedente paragrafo 4-4, la stessa risulterebbe corrispondente con lo stato dei luoghi e pertanto non risulterebbe necessario procedere con alcun aggiornamento DOCFA.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 20/01/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 4-5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 4707 - RP n. 1180 del 24/02/2005, per un montante ipotecario di € 172.000,00 e un capitale di € 86.000,00, **nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/02/2005 in Notaio Santanelo Egidio di Floridia, rep. 64566 – racc. 18550**, della durata di 15 anni, in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) e [REDACTED] (Floridia 26/02/1954).

Trascrizioni

2) Trascrizione RG n. 22709 - RP n. 17782 del 20/12/2019, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, rep. 4304/2019 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Ibla srl contro [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) e [REDACTED] (Floridia 26/02/1954).

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

| Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente | |
|--|-----------------|
| quesito | risposta |
| domande giudiziali e altre trascrizioni | NO |
| atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NO |
| convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | NO |
| altri pesi o limitazioni d'uso | NO |

Tabella 4

| Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura | |
|---|--|
| quesito | risposta |
| pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio) | - ISCRIZIONE del 24/02/2005 RG 4707 – RP 1180 - TRASCRIZIONE del 20/12/2019 RG 22709 – RP 17782 |

Tabella 5

| Altre informazioni per l'acquirente | |
|---|---|
| quesito | risposta |
| Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto | - Atto di compravendita del 23/02/2005, rogato dal Notaio Dr. Egidio Santangelo, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED]; - Dichiarazione di successione del 19/03/2003 in morte di [REDACTED]; - Atto di compravendita del 19/12/1985, rogato dal Notaio Dr. Mario Adorno, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED] |

4.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 31/01/2023 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è F, come desumibile dal suddetto attestato riportato nell'allegato 4-6.

4.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

Le seguenti tabelle 6 e 7 riportano il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie Appartamento p. 1° (mq)

| Tipologia | Mq | Coeff. Corr. | Superficie corretta (mq) |
|-----------------------------------|-------|--------------|--------------------------|
| 1) muro perimetrale | 1,95 | 1,00 | 1,95 |
| 2) muro a confine con altre prop. | 9,10 | 0,50 | 4,55 |
| 3) superficie tramezzi | 3,95 | 1,00 | 3,95 |
| 4) superficie netta | 62,40 | 1,00 | 62,40 |
| 5) superficie scoperta (balconi) | 5,65 | 0,25 | 1,40 |
| Totale | | | 74,25 |

Tabella 7: Superficie Appartamento p. 2° (mq)

| Tipologia | Mq | Coeff. Corr. | Superficie corretta (mq) |
|-----------------------------------|-------|--------------|--------------------------|
| 1) muro perimetrale | 1,95 | 1,00 | 1,95 |
| 2) muro a confine con altre prop. | 9,10 | 0,50 | 4,55 |
| 3) superficie tramezzi | 2,70 | 1,00 | 2,70 |
| 4) superficie netta | 36,25 | 1,00 | 36,25 |
| 5) superficie scoperta (balconi) | 5,65 | 0,25 | 1,40 |
| 6) superficie scoperta (terrazzo) | 20,25 | 0,25 | 5,05 |
| 7) superficie scoperta (lastrico) | 68,90 | 0,10 | 6,90 |
| Totale | | | 58,80 |

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 133,05.

Si ribadisce che la presente metratura dell'immobile tiene conto del ripristino della situazione allo stato rappresentato nella planimetria catastale e sempre nell'ottica che il Comune di Floridia accetti il mantenimento delle opere abusive per i motivi in precedenza esposti.

4.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario

o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'OMI, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 700,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 8).

Tabella 8

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1) | | 1,050 |
|--|-----------------------------|--------------|
| | | punti |
| COMUNE DI | FLORIDIA | |
| TONO SOCIALE DELLA ZONA | Zona residenziale | 1,00 |
| SALUBRITA' DEL LUOGO | Centro abitato | 1,00 |
| PRESENZA DI VERDE | Assente | 1,00 |
| ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI | Buona | 1,02 |
| VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...) | Tra 100 e 500m | 1,03 |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2) | | 0,880 |
| | | punti |
| TIPOLOGIA COSTRUTTIVA | Struttura in c.a. | 1,00 |
| ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO | Ovest/Est | 0,97 |
| ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO | su 1 lato | 0,95 |
| TIPOLOGIA STABILE | Economico | 0,95 |
| STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | Medio | 1,00 |
| PROSPICIENZA | su strada | 1,00 |
| LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore) | primo | 1,00 |
| DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA | Buona (ben disimpegnata) | 1,02 |
| DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE | Buona | 1,02 |
| LUMINOSITA' | Normale | 1,00 |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI | non conforme alla normativa | 0,97 |
| IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO | Autonomo | 1,00 |
| SITUAZIONE GIURIDICA (K3) | | 0,640 |
| | | punti |
| CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE | NO | 0,64 |
| SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO | NO | 1,00 |

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,591

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 413,95

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 55.076,31, come di seguito riportato:

$$413,95 \text{ €/mq} \times 113,05 \text{ mq} = \text{€ } 55.076,31$$

4.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza. Con riferimento al contratto di locazione acquisito si è rilevato un canone di affitto pari ad € 450,00 mensili.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 6% per centri abitati di limitate dimensioni), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 6,43%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 58.786,94, come riportato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

| | |
|--|--------------------|
| Canone mensile lordo | € 450,00 |
| Reddito annuo | € 5.400,00 |
| Spese annue | 30% |
| Reddito netto annuo | € 3.780,00 |
| Saggio di capitalizzazione medio corretto | 6,43% |
| Totale | € 58.786,94 |

4.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **57.000,00**, come indicato nella seguente tabella 10.

Tabella 10

| | |
|---|--------------------|
| Procedimento sintetico | € 55.076,31 |
| Procedimento analitico | € 58.786,94 |
| VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO | € 56.931,62 |

Il valore di mercato individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte, **e tiene conto dell'assenza di garanzia da possibili vizi sul bene venduto.**

SPESE

| | |
|--|--------------------|
| - <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u> | € 33.000,00 |
| - <u>SOMMANO:</u> | € 33.000,00 |

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 1 = € 57.000,00

5. Lotto 2 - Stima dell'autorimessa sita nella Via IV Novembre n. 151

Il bene ricadente nel secondo lotto di vendita è rappresentato da un'autorimessa posta a piano terra, facente parte dello stesso plesso ricadente in Florida (SR) nella Via IV Novembre n. 151, di cui al precedente lotto di vendita n. 1.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,084013° - LON. 15,153274°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 5.



5.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto si colloca al piano terra del fabbricato, di cui al lotto 1 di vendita, descritto nel precedente paragrafo 4.1 ed è rappresentata da un'ampia autorimessa di mq. 66,60.

Il bene è accessibile dalla saracinesca posta sulla pubblica via o diversamente da una porta realizzata all'interno del vano scala che oggi mette in comunicazione il suddetto cespite con l'abitazione di cui al precedente lotto di vendita.

Il locale è stato edificato in data antecedente agli anni '70, in quanto preesistente alla sopraelevazione del superiore fabbricato destinato a civile abitazione e confina a nord con proprietà Tuccio o aventi causa, a ovest con proprietà Cannarella o aventi causa, a sud con proprietà Gentile o aventi causa e a est con la Via IV Novembre.

L'altezza netta interna del locale è di 3,70 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento; i tamponamenti sono realizzati con conci di arenaria squadriati. Il bene è dotato di impianto elettrico ed è gravato da servitù di impianti.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 5-1.

5.2 Stato occupazionale del bene

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite oggetto di pignoramento risultava nella disponibilità dell'odierna parte esecutata.

5.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la piena proprietà del bene, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, è pervenuta ai coniugi [redacted] (Siracusa 16/02/1976) [redacted] [redacted] (Floridia 08/05/1979), in forza dell'atto di compravendita del 23/02/2005, rogato in Floridia (SR) dal Notaio Dr. Egidio Santangelo, rep. 64565 – racc. 18549, trascritto in Siracusa il 24/02/2005 ai nn. 4706/2856 da potere di [redacted] (Siracusa 19/01/19839), [redacted] (Libia 11/12/1945) e [redacted] (Siracusa 15/01/1989).

Ai danti causa [redacted], i beni sono pervenuti:

- Per la quota di 1/6 ciascuno in virtù della successione della Sig.ra [redacted] [redacted] (Siracusa 13/05/1961 – Siracusa 16/10/1999), giusta dichiarazione del 19/03/2003, prot. n. 351, vol. 376, trascritta in Siracusa il 14/08/2004 ai nn. 18913/12319 e la cui accettazione di eredità è stata trascritta il 05/10/2016 ai nn. 15623/11820;

- Per la quota di 3/6 a [redacted], in regime di comunione legale con la moglie [redacted], per atto di compravendita del 19/12/1985 in Notaio Mario Adorno di Floridia, trascritto in Siracusa il 03/01/1986 ai nn. 120/106 e

confermato per atto dello stesso Notaio il 07/06/1986, trascritto in Siracusa ai

nn. 9754/7455 da potere di [REDACTED].

Si rimanda integralmente al contenuto dell'atto riportato nell'allegato 5-2.

5.4 Regolarità urbanistica dei beni

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Floridia (SR) si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea A – “*Centro Storico*” di cui all'art. 7 delle N.T.A. In particolar modo, essendo il centro storico tutelato da apposito piano particolareggiato (P.P.C.S.), il cespite in questione ricade all'interno dell'isolato n. 019 ed è identificata come unità edilizia residenziale moderna (u.e. n. 007), per la quale vigono le disposizioni di cui all'art. 25 delle NTA del PPCS.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Floridia (SR), giusta istanza del 03/11/2022 (allegato 5-3).

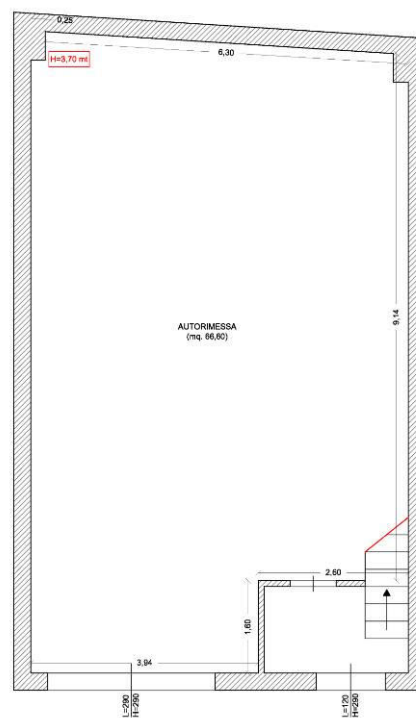
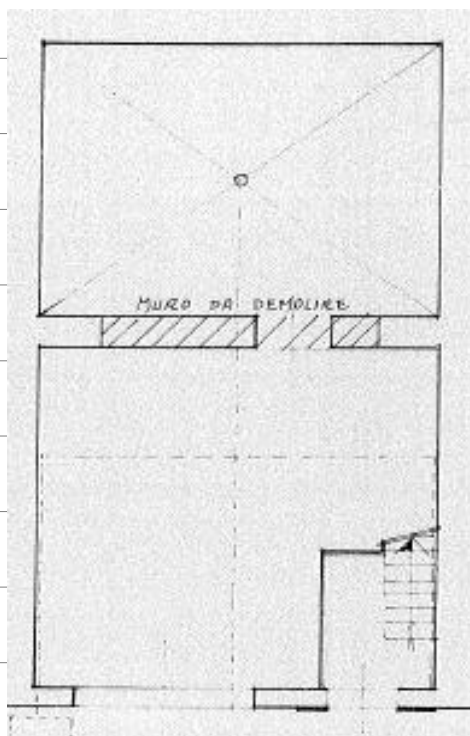
Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- Il plesso immobiliare nel quale il bene pignorato si inserisce è stato edificato in forza del progetto approvato con nulla osta del 06/12/1974, rilasciato alla ditta [REDACTED], che prevedeva la modifica del piano terra e la sopraelevazione di ulteriori due piani;
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto, né risulta il rilascio del certificato di agibilità.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato è totalmente difforme al progetto approvato dal Comune di Floridia, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate e di seguito

commentate.

PIANO TERRA



Progetto approvato

Rilievo stato di fatto

Il progetto approvato dal Comune di Floridia prevedeva nella sua essenza originale la realizzazione di un' autorimessa con retrostante pozzo luce, su cui si sarebbero affacciate le unità poste ai piani superiori.

Nella realtà, l'immobile è stato ampliato sfruttando l'intera superficie del lotto, costruendo in aderenza agli altri edifici a discapito del pozzo luce previsto in progetto.

Come già rilevato nel precedente lotto di vendita, gli interventi eseguiti sull'immobile in questione sono stati realizzati in **totale difformità** dal titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Floridia (cfr. nulla osta del 1974), comportando la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche planivolumetriche da quello oggetto della stessa autorizzazione, con la formazione di nuovi volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto.

Trattandosi di violazioni essenziali, che hanno costituito un organismo edilizio totalmente diverso da quello autorizzato, i suddetti interventi risultano insanabili e pertanto soggetti a demolizione, con contestuale messa in pristino dei luoghi, secondo quanto disposto dall'art. 31 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Tuttavia, va fatto notare che la demolizione di queste opere abusive non può prescindere da oggettive problematiche legate alla stabilità non solo della porzione di immobile realizzato secondo il titolo urbanistico autorizzato, ma anche degli edifici limitrofi che si appoggiano a quelle parti oggetto di demolizione, trattandosi di immobile edificato su un lotto intercluso.

Sussistendo, ad avviso dello scrivente, un'oggettiva impossibilità di demolizione delle opere abusive rilevate, senza che ciò pregiudichi la stabilità anche per gli altri edifici del circondario che si appoggiano al cespite in questione, in quanto realizzati in aderenza, ne discerne **la possibilità** da parte del Comune, sentito il parere anche del Genio Civile, di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria prevista dall'art. 33, comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Poiché la sanzione pecuniaria viene irrogata dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, sulla base di motivato accertamento, ed è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, si ritiene che la stessa possa cautelativamente indicarsi in **€ 8.000,00** salvo maggiore o minore determinazione che eseguirà l'ufficio tecnico comunale.

Si precisa che la configurazione finale che dovrà assumere l'immobile è quella

rilevata dallo scrivente, prevedendo la chiusura della porta sul vano scala.

5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio,

l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Floridia (SR):

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 25, p.lla n. 1504, sub. 2, Categoria C/6,

Classe 3, Consistenza 68 mq, Superficie catastale 75 mq, Rendita catastale

€ 182,62, Piano T (allegato 5-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato agli esecutati

[REDACTED] (Floridia 08/05/1979) e [REDACTED] (Siracusa

16/02/1976) per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Nel caso di mantenimento dell'opera da parte dell'ufficio tecnico comunale

secondo la configurazione riportata nella planimetria catastale, in relazione a

quanto specificato al precedente paragrafo 5-3, la stessa risulterebbe corrispondente

con lo stato dei luoghi, **a meno della rimozione dell'attuale porta che dal vano**

scala immette nella stessa autorimessa, che andrà murata come sopra indicato.

Conseguentemente la planimetria catastale dovrà essere aggiornata mediante la

presentazione di una nuova pratica DOCFA, il cui costo è stimato in **€ 500,00**

5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di

Siracusa in data 20/01/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed

ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 5-5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 4707 - RP n. 1180 del 24/02/2005, per un montante ipotecario di € 172.000,00 e un capitale di € 86.000,00, **nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/02/2005 in Notaio Santanelo Egidio di Floridia, rep. 64566 – racc. 18550**, della durata di 15 anni, in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) [REDACTED] (Floridia 26/02/1954).

Trascrizioni

2) Trascrizione RG n. 22709 - RP n. 17782 del 20/12/2019, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, rep. 4304/2019 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Ibla srl contro [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) e [REDACTED] (Floridia 26/02/1954).

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 11

| <i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i> | |
|--|-----------------|
| <i>quesito</i> | <i>risposta</i> |
| domande giudiziali e altre trascrizioni | NO |
| atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NO |
| convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | NO |
| altri pesi o limitazioni d'uso | NO |

Tabella 12

| <i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i> | |
|---|--|
| <i>quesito</i> | <i>risposta</i> |
| pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio) | - ISCRIZIONE del 24/02/2005 RG 4707 – RP 1180 - TRASCRIZIONE del 20/12/2019 RG 22709 – RP 17782 |

Tabella 13

Altre informazioni per l'acquirente

| <i>quesito</i> | <i>risposta</i> |
|---|---|
| Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto | <p>- Atto di compravendita del 23/02/2005, rogato dal Notaio Dr. Egidio Santangelo, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED];</p> <p>- Dichiarazione di successione del 19/03/2003 in morte di [REDACTED];</p> <p>Atto di compravendita del 19/12/1985, rogato dal Notaio Dr. Mario Adorno, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED].</p> |

5.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

5.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

5.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 14 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 14: Superficie Appartamento (mq)

| Tipologia | Mq | Coeff. Corr. | Superficie corretta (mq) |
|-----------------------------------|-------|--------------|--------------------------|
| 1) muro perimetrale | 1,20 | 1,00 | 1,20 |
| 2) muro a confine con altre prop. | 9,50 | 0,50 | 4,75 |
| 4) superficie netta | 66,60 | 1,00 | 66,60 |
| Totale | | | 72,55 |

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 72,55.

Si ribadisce che la presente metratura dell'immobile tiene conto del ripristino della situazione allo stato rappresentato nella planimetria catastale e sempre nell'ottica che il Comune di Florida accetti il mantenimento delle opere abusive per i motivi in precedenza esposti.

5.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 420,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 23).

Tabella 23

| Caratteristiche | Punteggio |
|------------------------------------|-----------|
| Estrinseche | 1,00 |
| Intrinseche e tecnologiche | 1,00 |
| Situazione giuridica e urbanistica | 0,70 |

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,700

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 280,92.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage è gravato da una servitù di impianti e di passaggio, che inevitabilmente ne riducono l'uso esclusivo e da una situazione urbanistica da regolarizzare.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 20.380,53, come di seguito riportato:

$$280,92 \text{ €/mq} \times 72,55 \text{ mq} = \text{€ } 20.380,53$$

5.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 150,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 6% per centri abitati di limitate dimensioni), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 6,34%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per

l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 19.873,82, come riportato nella seguente tabella 16.

Tabella 16

| | |
|--|--------------------|
| <i>Canone mensile lordo</i> | € 150,00 |
| <i>Reddito annuo</i> | € 1.800,00 |
| <i>Spese annue</i> | 30% |
| <i>Reddito netto annuo</i> | € 1.350,00 |
| <i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i> | 6,34% |
| <i>Totale</i> | € 19.873,82 |

5.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € 20.000,00, come desumibile dalla seguente tabella 17.

Tabella 17

| | |
|--|--------------------|
| <i>Procedimento sintetico</i> | € 20.380,53 |
| <i>Procedimento analitico</i> | € 19.873,82 |
| <i>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</i> | € 20.127,17 |

Il valore di mercato individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte, **e tiene conto dell'assenza di garanzia da possibili vizi sul bene venduto.**

SPESE

| | |
|---|-------------------|
| - Spese per regolarizzazione urbanistica: | € 8.000,00 |
| - Spese per regolarizzazione catastale: | € 500,00 |
| - <u>SOMMANO:</u> | € 8.500,00 |

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 2 = € 20.000,00

6. Lotto 3 - Stima dell'abitazione sita nella Via S. Rizza n. 63

Il cespite ricadente nel terzo lotto di vendita è rappresentato da un'abitazione

indipendente, composta dal solo piano terra, ricadente in Floridaia (SR) nella Via Salvatore Rizza n. 63, traversa del centralissimo Corso Vittorio Emanuele.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,080263° - LON. 15,160698°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 6.

6.1 Descrizione del bene

Il compendio in oggetto è rappresentato da un'abitazione indipendente ricadente in Floridaia (SR) che si sviluppa solo a piano terra, avente ingresso dal civico n. 63 della Via Salvatore Rizza.

Il fabbricato è stato edificato verso gli inizi degli anni '60 e confina a nord con proprietà Agnello (o aventi causa), a ovest con proprietà Calabrò (o aventi causa), a

sud con proprietà Zappulla (o aventi causa) e a est con la viabilità pubblica.

L'appartamento si compone di un ingresso di mq. 1,75 che immette nella zona giorno rappresentata da un soggiorno/cucina di mq. 15,05.

Da tale ambiente si raggiunge la zona notte, composta da due camere da letto di mq. 12,10 ciascuna, da un ripostiglio di mq. 1,60 e un disimpegno di mq. 2,00, dal quale si raggiunge un bagno di mq. 3,00.

Dalla prima camera da letto si raggiunge un piccolo pozzo luce su cui è stata realizzata una scala in ferro che consente di salire al piano della copertura, ove in epoca recente è stato realizzato un locale di sgombero con struttura in blocchetti squadrate di arenaria e copertura inclinata con lamiera ondulata in fibrocemento.

La tabella 18 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 18

| Destinazione d'uso (p. 1°) | Superficie (mq) | Destinazione d'uso (P. 2°) | Superficie (mq) |
|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| Ingresso | 1,75 | Disimpegno | 2,00 |
| Soggiorno/cucina | 15,05 | Bagno | 3,00 |
| Ripostiglio | 1,60 | Locale di sgombero | 13,95 |
| Camera da letto | 12,10 | Copertura | 35,95 |
| Camera da letto | 12,10 | Balcone | 2,55 |

L'altezza netta interna dei locali è di 3,00 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura portante con blocchetti squadrate di arenaria, mentre le tramezzature sono eseguite con mattoni forati da 8 cm.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, i serramenti esterni sono in parte in legno e in parte in ferro zincato dotati di avvolgibili in pvc.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico, quest'ultimo non a norma.

La tabella 19 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 19

| | |
|-------------------------|---|
| Struttura portante | Struttura in muratura |
| Strutture orizzontali | Solai in latero-cemento |
| Tamponamenti/tramezzi | Muratura in blocchetti/Forati |
| Pavimenti | Ceramica |
| Infissi esterni/interni | Infissi interni in legno, infissi esterni ferro/legno |
| Impianti | Idrico, fognario, elettrico |

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 6-1.

6.2 Stato occupazionale del bene

In relazione a quanto accertato nel corso delle operazioni peritali e secondo quanto dichiarato dagli intervenuti, il cespite in questione è abitato a **titolo gratuito** dal Sig. [REDACTED], nipote dell'esecutata [REDACTED].

6.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la piena proprietà del bene è pervenuta al Sig. [REDACTED] (Florida 26/02/1954) in forza dell'atto di donazione 14/04/1997, rogato in Florida (SR) dal Notaio Dr. Egidio Santangelo, rep. 36918 – racc. 10563, trascritto in Siracusa il 18/04/1997 ai nn. 6084/4940 da potere del padre [REDACTED] (Florida 31/12/1933).

Al dante causa [REDACTED] il bene era pervenuto per successione legittima di [REDACTED] apertasi in Florida il 01/05/1987 (den. 356 – vol. 333) e per atto di donazione e divisione, presso lo stesso Notaio Dr. Egidio Santangelo, del 13/12/1993 registrato al n. 1083.

Si rimanda integralmente al contenuto dell'atto riportato nell'allegato 6-2.

6.4 Regolarità urbanistica dei beni

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Floridia (SR) si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B – “Aree parzialmente o totalmente edificate” di cui all’art. 8.1 delle N.T.A. Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Floridia (SR), giusta istanza del 03/11/2022 (allegato 6-3).

Dalle indagini condotte presso l’archivio comunale, si è accertato che:

- L’unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 1959, essendo stato approvato nello stesso anno il progetto per la sopraelevazione del primo piano in testa alla ditta [REDACTED], padre dell’odierno esecutato [REDACTED];

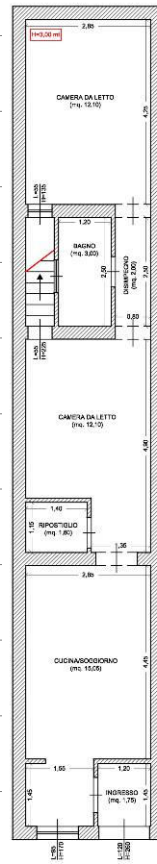
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l’immobile in oggetto, né risulta il rilascio del certificato di agibilità.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato è parzialmente difforme al progetto approvato dal Comune di Floridia, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate e di seguito commentate.

Il progetto approvato nel 1959 dal Comune di Floridia prevedeva, come già detto la sopraelevazione del piano primo su un preesistente manufatto a piano terra, con diverse stanze passanti, nella cui pianta tipo quale sembrerebbe indicata la presenza di un piccolo pozzo luce interno al fabbricato, come rilevato nello stato attuale.

Poiché è stata riscontrata una diversa distribuzione interna, oltre che l’ampliamento del bagno a discapito del pozzo luce e la sopraelevazione al piano primo, si ritiene che l’edificio sia parzialmente difforme ai progetti rilasciati dal Comune di Floridia.

PIANO TERRA



Progetto approvato

Rilievo stato di fatto

Ciò nonostante, gli abusi riscontrati non devono essere necessariamente rimossi, in quanto il lotto aveva una capacità edificatoria per una seconda elevazione, in realtà solo parzialmente realizzata, come si evince dagli elaborati di progetto.

Sotto tali considerazioni, si ritiene che le opere siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, che recepisce l'art. 36 del DPR 380/2001, richiedendo un permesso di costruire in sanatoria (PdCS), a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, riferita solo alla parte di opera difforme dal permesso stesso.

In via del tutto cautelativa, si ritiene che il costo di regolarizzazione dell'intera pratica edilizia, comprensiva di oneri e spese tecniche sia pari ad **€ 8.000,00**.

6.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Floridia (SR):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 25, p.lla n. 4280, sub. 1, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 50 mq (mq. 49 escluse aree scoperte), Rendita catastale € 84,96, Piano T (allegato 6-4).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutato

[REDACTED] (Floridia 26/02/1954) per l'intero.

La suddetta particella deriva dalla soppressione della particella 1502 sub 1, giusta VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/01/2007 protocollo n. SR020449 per ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3854.2/2007).

Nel caso di mantenimento dell'opera da parte dell'ufficio tecnico comunale secondo la configurazione riportata nel rilievo svolto dallo scrivente, sarà necessario procedere con la presentazione di una nuova pratica DOCFA, il cui costo è stimato in **€ 500,00**

6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 20/01/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 6-5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 4707 - RP n. 1180 del 24/02/2005, per un montante ipotecario di € 172.000,00 e un capitale di € 86.000,00, **nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/02/2005 in Notaio Santanelo Egidio di Floridia, rep. 64566 – racc. 18550**, della durata di 15 anni, in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) e [REDACTED] (Floridia 26/02/1954).

Trascrizioni

2) Trascrizione RG n. 22709 - RP n. 17782 del 20/12/2019, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, rep. 4304/2019 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Ibla srl contro [REDACTED] (Floridia 08/05/1979), [REDACTED] (Siracusa 16/02/1976) e [REDACTED] (Floridia 26/02/1954).

Si rappresenta che l'iscrizione ipotecaria ricade sul vecchio identificativo del cespite (p.lla 1502, sub.1), mentre il pignoramento è stato trascritto sull'attuale identificativo del bene oggetto della presente procedura (p.lla 4280, sub.1)

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 20

| <i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i> | |
|--|-----------------|
| <i>quesito</i> | <i>risposta</i> |
| domande giudiziali e altre trascrizioni | NO |
| atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NO |
| convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | NO |
| altri pesi o limitazioni d'uso | NO |

Tabella 21

| <i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i> | |
|---|--|
| <i>quesito</i> | <i>risposta</i> |
| pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio) | - ISCRIZIONE del 24/02/2005 RG 4707 – RP 1180 - TRASCRIZIONE del 20/12/2019 RG 22709 – RP 17782 |

Tabella 22

| Altre informazioni per l'acquirente | |
|---|---|
| quesito | risposta |
| Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto | Atto di donazione del 14/04/1997, rogato dal Notaio Dr. Egidio Santangelo, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED]. |

6.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 31/01/2023 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è G, come desumibile dal suddetto attestato riportato nell'allegato 6-6.

6.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

- A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;
- B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa,

risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

6.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 22 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 23: Superficie Appartamento (mq)

| Tipologia | Mq | Coeff. Corr. | Superficie corretta (mq) |
|------------------------------------|-------|--------------|--------------------------|
| 1) muro perimetrale | 0,85 | 1,00 | 0,85 |
| 2) muro a confine con altre prop. | 12,30 | 0,50 | 6,15 |
| 3) Superficie tramezzi | 3,65 | 1,00 | 3,65 |
| 4) superficie netta | 47,60 | 1,00 | 47,60 |
| 5) locale di sgombero | 13,95 | 0,25 | 3,50 |
| 6) superficie scoperta (balconi) | 2,55 | 0,25 | 0,65 |
| 7) superficie scoperta (copertura) | 35,95 | 0,10 | 3,60 |
| Totale | | | 66,00 |

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 66,00.

6.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'OMI, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 24).

Tabella 24

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1) | | 1,050 |
|--|-----------------------------|--------------|
| | | punti |
| COMUNE DI | FLORIDIA | |
| TONO SOCIALE DELLA ZONA | Zona residenziale | 1,00 |
| SALUBRITA' DEL LUOGO | Centro abitato | 1,00 |
| PRESENZA DI VERDE | Assente | 1,00 |
| ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI | Buona | 1,02 |
| VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...) | Tra 100 e 500m | 1,03 |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2) | | 0,730 |
| | | punti |
| TIPOLOGIA COSTRUTTIVA | Struttura in muratura | 0,98 |
| ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO | Ovest/Est | 0,97 |
| ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO | su 1 lato | 0,95 |
| TIPOLOGIA STABILE | Economico | 0,95 |
| STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | Medio | 1,00 |
| PROSPICIENZA | su strada | 1,00 |
| LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore) | rialzato | 0,96 |
| DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA | Scarsa (stanze passanti) | 0,97 |
| DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE | Normale | 1,00 |
| LUMINOSITA' | Scarsa | 0,98 |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI | non conforme alla normativa | 0,97 |
| IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO | Autonomo | 1,00 |
| SITUAZIONE GIURIDICA (K3) | | 0,760 |
| | | punti |
| CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE | NO | 0,76 |
| SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO | NO | 1,00 |

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,583

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di

desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 349,52.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 23.068,58, come di seguito riportato:

$$349,52 \text{ €/mq} \times 66,00 \text{ mq} = \text{€ } 23.068,58$$

6.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 200,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 6% per centri abitati di limitate dimensioni), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte

varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 6,46%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 26.006,19, come riportato nella seguente tabella 24.

Tabella 24

| | |
|--|--------------------|
| <i>Canone mensile lordo</i> | € 200,00 |
| <i>Reddito annuo</i> | € 2.400,00 |
| <i>Spese annue</i> | 30% |
| <i>Reddito netto annuo</i> | € 1.680,00 |
| <i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i> | 6,46% |
| Totale | € 26.006,19 |

6.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 25.000,00, come desumibile dalla seguente tabella 25.

Tabella 25

| | |
|---|--------------------|
| <i>Procedimento sintetico</i> | € 23.068,58 |
| <i>Procedimento analitico</i> | € 26.006,19 |
| VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO | € 24.537,39 |

Il valore di mercato individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte, **e tiene conto dell'assenza di garanzia da possibili vizi sul bene venduto.**

SPESE

| | |
|--|-------------------|
| - Spese per regolarizzazione urbanistica: | € 8.000,00 |
| - Spese per la regolarizzazione catastale: | € 500,00 |
| - SOMMANO: | € 8.500,00 |

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 3 = € 25.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 31/01/2023

Il tecnico incaricato
Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Comunicazioni alle parti;
- All.3: Verbale di sopralluogo;
- All.4: Documentazione relativa all'immobile di cui al Lotto 1;
- All.5: Documentazione relativa all'immobile di cui al Lotto 2;
- All.6: Documentazione relativa all'immobile di cui al Lotto 3.
