

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA CONCITA CULTRERA**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2021 R.G. Es.  
promossa dalla sig.ra *omissis omissis* nei confronti del  
sig. *omissis omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI  
NEL COMUNE DI MELILLI (SR),  
LOCALITÀ VILLASMUNDO IN VIA DEI  
TULIPANI N.12, ANNOTATI AL N.C.E.U.  
FOGLIO 15, PARTICELLA 1182, SUB. 20,  
SUB. 25, SUB. 26; E IN VIA MONTALE N. 7  
(VIA ANAPO N. 6 IN CATASTO)  
ANNOTATI AL N.C.E.U. FOGLIO 8,  
PARTICELLA 1249.**

STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa



## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	44



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 100/2021 R.G.Es., promossa dalla sig.ra *omissis omissis*, rappresentata e difesa dall' Avv. Vaccaro Antonio, contro il sig. *omissis omissis*, rappresentato e difeso dall' Avv. Bellassai Gianfranco.

## **1. PREMESSA**

La SVI.ma in data 20/07/2021 ha nominato C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa. La stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 22/07/2021.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Come da atto di pignoramento, *“La Signora omissis omissis, nata ad omissis il 13 febbraio omissis, residente in omissis, via omissis n. 7, c.f. n. omissis, ..., espone: il Tribunale di Siracusa, in persona del Giudice unico, dott. Domenico Stilo, con sentenza n. 1175/2020 pubblicata il 15 dicembre 2020, esecutiva ex lege, munita della formula esecutiva il 29.3.2021, notificata unitamente all'atto di precetto in data 8.4.2021, ha condannato omissis omissis al pagamento in favore di omissis omissis della somma di € 14.440,00 pari alla quota parte dei canoni di locazione riscossi da omissis dal mese di ottobre 2011 al mese di marzo 2019, data alla quale la conduttrice di omissis omissis ha concluso il contratto di locazione, oltre interessi e rivalutazione dal giorno della domanda e sino al soddisfo oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data di maturazione dei singoli canoni e sino al soddisfo. La signora omissis con atto notificato in data 8 aprile 2021, ha fatto inutile precetto al sig. omissis di pagare la somma di € 15.541,05 oltre accessori e spese successive occorrenti. L'istante, ritenuto che ad oggi il omissis non ha provveduto al pagamento delle somme come sopra precettate, dichiara ai sensi dell'art. 555 c.p.c. di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili e diritti immobiliari di proprietà, di proprietà del sig. omissis omissis ...”*. Segue pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario competente dei seguenti beni:

1. ½ del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Dei Tulipani n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 15, particella 1182, sub. 20, categoria A/3, vani 5,5 e rendita catastale euro 454,48;
2. ½ del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Dei Tulipani n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 15, particella 1182, sub. 25, categoria C/6, consistenza mq. 16 e rendita catastale euro 57,02;
3. ½ del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Dei Tulipani n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 15, particella 1182, sub. 26, categoria C/6, consistenza mq. 13 e rendita catastale euro 46,33;
4. ½ del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Melilli (SR), via Montale n. 7 (in catasto via Anapo n. 6), distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 8, particella 1249, categoria A/4, vani 5 e rendita catastale euro 98,13;



### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione per via telematica;
- in data 25.08.2021 ha effettuato le necessarie visure catastali (visure storiche per immobile), insieme al ritiro delle planimetrie catastali dei beni immobili in oggetto e dei relativi Estratti di Mappa Catastale presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano;
- in data 27.09.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Melilli (SR) località Villasmundo, per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali spostandosi successivamente in via Montale per proseguire il sopralluogo;
- in data 08.10.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Melilli (SR) località Villasmundo, in via Montale n. 7, per proseguire e concludere le operazioni peritali;
- in data 07.10.2021 ha richiesto al Comune di Melilli, a mezzo di Posta Elettronica Certificata, l’accesso ai documenti amministrativi inerenti gli immobili oggetto di pignoramento ai fini di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, come da mandato del Giudice;
- in data 08.11.2021 si è recata presso il Comune di Melilli - Settore Territorio – Urbanistica – Ambiente per visionare la documentazione richiesta e ritirarne copia, ma è stato possibile solamente visionarne una parte.
- in data 16.11.2021 si è recata presso il Comune di Melilli - Settore Territorio – Urbanistica – Ambiente per ritirare copia della documentazione richiesta già visionata, non è stata trovata alcuna documentazione inerente l’immobile identificato catastalmente con foglio 8, particella 1249, categoria A/4;
- in data 14.02.2022 ha svolto, presso agenzie immobiliari locali e on-line, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quelli oggetto di causa e nella stessa area urbana ed extraurbana.

### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

#### **4.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall’Atto di pignoramento risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. ½ del diritto di proprietà dell’appartamento sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Dei Tulipani n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 15, particella 1182, sub. 20, Z.C. 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 454,48;
- b. ½ del diritto di proprietà del vano autorimessa sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Dei Tulipani n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 15, particella 1182, sub. 25, Z.C. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 16, rendita catastale euro 57,02;
- c. ½ del diritto di proprietà del vano autorimessa sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Dei Tulipani n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 15, particella 1182, sub. 26, Z.C. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 13, rendita catastale euro 46,33;



- d.  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà del fabbricato sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, via Montale n. 7 (in Catasto via Anapo n. 6), distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 8, particella 1249, sub. 20, Z.C. 1, categoria A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 98,13;

Dal Certificato notarile risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. Diritto di proprietà della quota pari a  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'appartamento sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, in via Dei Tulipani n. 12, piano IV, numero interno 13, riportato in Catasto al foglio 15, particella 1182, sub. 20;
- b. Diritto di proprietà della quota pari a  $\frac{1}{2}$  indiviso del locale garage sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, in via Dei Tulipani n. 12, piano S1, riportato in Catasto al foglio 15, particella 1182, sub. 25;
- c. Diritto di proprietà della quota pari a  $\frac{1}{2}$  indiviso del locale garage sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, in via Dei Tulipani n. 12, piano S1, riportato in Catasto al foglio 15, particella 1182, sub. 26;
- d. Diritto di proprietà della quota pari a  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'appartamento sito nel Comune di Melilli (SR), località Villasmundo, in via Montale n. 7, piano T, riportato in Catasto al foglio 8, particella 1249.

Dalle verifiche catastali effettuate dalle scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura storica per immobile, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. “Abitazione di tipo economico” in Melilli (SR), via Dei Tulipani, piano 4°, interno 13, Censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli al foglio n. 15, Particella n. 1182, sub. 20, cat. A/3, classe 2, consistenza di 5,5 vani catastali, superficie catastale totale 130 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 m<sup>2</sup>, RC euro 454,48. Risulta planimetria catastale.
- b. “Autorimessa” in Melilli (SR), via Dei Tulipani, piano S1, Censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli al foglio n. 15, Particella n. 1182, sub. 25, cat. C/6, classe 5, consistenza di 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, RC euro 57,02. Risulta planimetria catastale.
- c. “Autorimessa” in Melilli (SR), via Dei Tulipani, piano S1, Censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli al foglio n. 15, Particella n. 1182, sub. 26, cat. C/6, classe 5, consistenza di 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 13 m<sup>2</sup>, RC euro 46,33. Risulta planimetria catastale.
- d. “Abitazione di tipo popolare” in Melilli (SR), via Anapo n. 6, piano T°, interno 2, scala B, Censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli al foglio n. 8, Particella n. 1249, cat. A/4, classe 1, consistenza di 5 vani catastali, superficie catastale totale 128 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>, RC euro 98,13. Risulta planimetria catastale “prodotto d'ufficio senza accesso ai luoghi”.

Dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente i beni immobili consistono in un appartamento e due garage in Melilli, località Villasmundo, in via Dei Tulipani n. 12, ed in un fabbricato sito in Melilli, località Villasmundo, in via Montale n. 7 (in Catasto risulta in via Anapo n. 6). Da quanto



rilevato l'appartamento sito in via Dei Tulipani presenta una difformità di lieve entità, rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, consistente nella presenza di un piccolo tramezzo con chiusura tramite porta lungo il corridoio, per il resto si ha totale corrispondenza. Per quanto riguarda i locali garage è stata rilevata una sostanziale differenza, ossia nella realtà risultano comunicanti in quanto il tramezzo di separazione riportato nelle planimetrie catastali non risulta esistere. Infine per quanto riguarda il fabbricato sito in via Montale, la planimetria catastale prodotta d'ufficio riporta solamente una costruzione con ingresso laterale ed un piccolo fabbricato adibito a ripostiglio, mentre dai sopralluoghi effettuati risultano una costruzione con ingresso centrale, un vano aggiunto sul retro adibito a saloncino/sala giochi, un' area esterna lungo tre lati dell'abitazione adibita a porticato/tettoia; la costruzione più piccola, che in catasto risulta ripostiglio, è adibita a cucina con piccola tettoia, adiacente ad altra costruzione che risulta esterna all'area cortiliva riportata in planimetria catastale, dunque esterna alla procedura esecutiva immobiliare.

I beni immobili siti in via Dei Tulipani n° 12 presentano coordinate GPS: Lat. 37,250702 Long. 15,087115.

Il bene immobile sito in via Montale n° 7 presenta coordinate GPS: Lat. 37,247654 Long. 15,109802.

#### **4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.II.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Il bene immobile in questione consiste in un appartamento sito in Melilli, località Villasmundo, in via Dei Tulipani n. 12, catastalmente definito come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", collocato al piano quarto di una palazzina condominiale denominata "P.5", dalla planimetria catastale e dall'atto di compravendita risulta anche la terrazza sita al piano quinto sovrastante con area pressochè analoga all'appartamento, raggiungibile dal corpo scala interno.

Il vigente P.R.G. del Comune di Melilli classifica tale area come **zona "C1"**, appartenente alla zona omogenea C, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

*"Art. 13 - Zona "C1": Residenziale di espansione esterna, ad est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.*

*Le zone indicate con il segno grafico "C1" riguardano le zone di espansione situate ad Est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.*

*In esse è consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:*

*13.1 – Le costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o in serie aperta a nastro. È vietata la formazione di cortili chiusi.*

*13.2 – L'altezza massima è fissata in mt 17,50; quella minima in mt 7.50; per superfici edificabili superiori a mq 10.000 l'altezza massima può essere superata per formare composizioni volumetriche libere.*

*13.3 – Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria  $3mc/mq - 1 = 3 mc/mq$ ).*

*13.4 – Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.*

*13.5 – Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato è di  $\frac{1}{2} H$  e non minore di mt 5.*



*Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di ml 5 fino a strade di mt 7; ml 7.50 per strade da mt 7 a mt 15; ml 10 per strade oltre i 15 mt.*

*13.6 – La superficie minima del lotto edificabile è di mt 500. È vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine.*

*13.7 – Sono ammesse per gli edifici di mt 7.50 (due piani) scale a pozzo.*

*13.8 – Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia, purché completamente interrati con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi o autorimesse condominiali.*

La Palazzina P.5, di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento, è composta da tre corpi di fabbrica, due adiacenti ed il terzo collegato ortogonalmente tramite corpo scala con ascensore e pianerottoli di accesso ai vari piani. L'appartamento in questione è ubicato al piano quarto del corpo di fabbrica con esposizione lato strada.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera palazzina condominiale è scarso, infatti come da documentazione fotografica, sono in atto lavori di ristrutturazione edilizia con in opera relativo ponteggio nel corpo di fabbrica adiacente a quello in cui è inserita l'unità immobiliare al piano quarto.

L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo generale discreto sia per la pavimentazione che per lo strato di finitura a civile delle pareti, sia per i soffitti, scarso lo stato di manutenzione per gli infissi esterni in alluminio con vetro semplice e dotati di serrande in plastica, discreto per le porte interne e per le varie finiture, in un vano si ha una pompa di calore elettrica aria-aria posta a lato della porta-finestra di comunicazione con il balcone. Il servizio igienico, posto in prosecuzione del corridoio centrale, si presenta in scarse condizioni sia per i sanitari, sia per la pavimentazione e le piastrelle alle pareti, sia per lo strato di finitura delle porzioni di pareti non piastrellate; il servizio igienico, posto ortogonalmente al corridoio centrale, si presenta in sufficienti condizioni sia per i sanitari, sia per la pavimentazione e le piastrelle alle pareti, sia per lo strato di finitura delle porzioni di pareti non piastrellate.

L'appartamento si presenta non arredato in tutti i vani che lo compongono, i servizi igienici presentano i sanitari necessari, si ha accesso dal pianerottolo condominiale che conduce al vano ingresso con pianta ad L, questo risulta essere comunicante con il vano presunto adibito a salone/soggiorno tramite apertura ad arco e con il corridoio tramite porta. L'intero appartamento presenta una distribuzione degli ambienti lungo un asse centrale, il vano corridoio e parte dell'ingresso, si ha l'accesso da entrambi i lati ai vani, si ha un'altezza interna utile di 2.73 m. La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, i solai del pavimento e del soffitto sono misti in latero-cemento. I muri esterni di tamponamento presentano uno spessore di 36.70 cm ed i tramezzi interni presentano uno spessore di 12 cm circa, si ha la presenza di infissi vetusti realizzati in alluminio anodizzato con vetro semplice e serrande in plastica con cassone di contenimento.

#### **4.IIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile in questione risulta consistere in un box auto facente parte della Palazzina P.5, come denominata in C.E., composta da tre corpi di fabbrica, due adiacenti ed il terzo collegato ortogonalmente tramite corpo scala con ascensore e pianerottoli di accesso ai vari piani.



Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera palazzina condominiale è scarso, infatti come da documentazione fotografica, sono in atto lavori di ristrutturazione edilizia con in opera relativo ponteggio nel corpo di fabbrica ortogonale agli altri due disposti lungo lo stesso asse.

Il vigente P.R.G. del Comune di Melilli classifica tale area come **zona "C1"**, appartenente alla zona omogenea C, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

*"Art. 13 - Zona "C1": Residenziale di espansione esterna, ad est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.*

*Le zone indicate con il segno grafico "C1" riguardano le zone di espansione situate ad Est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.*

*In esse è consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:*

*13.1 – Le costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o in serie aperta a nastro. È vietata la formazione di cortili chiusi.*

*13.2 – L'altezza massima è fissata in mt 17,50; quella minima in mt 7.50; per superfici edificabili superiori a mq 10.000 l'altezza massima può essere superata per formare composizioni volumetriche libere.*

*13.3 – Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria  $3mc/mq - I = 3 mc/mq$ ).*

*13.4 – Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.*

*13.5 – Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato è di  $\frac{1}{2} H$  e non minore di mt 5.*

*Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di ml 5 fino a strade di mt 7; ml 7.50 per strade da mt 7 a mt 15; ml 10 per strade oltre i 15 mt.*

*13.6 – La superficie minima del lotto edificabile è di mt 500. È vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine.*

*13.7 – Sono ammesse per gli edifici di mt 7.50 (due piani) scale a pozzo.*

*13.8 – Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia, purché completamente interrati con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi o autorimesse condominiali.*

Il box auto in questione è ubicato al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica, è comunicante in toto, in quanto non esiste tramezzo di separazione, con il box auto adiacente definito catastalmente sub. 26, compreso tra i beni oggetto di causa, presenta in pianta una forma regolare prossima ad un rettangolo con altezza interna utile di 3.16 m, non presenta pavimentazione bensì un battuto in cemento. L'intera struttura è in C.A. con travi e pilastri a vista, il vano non è interamente chiuso ma prende luce ed aria dalla parte soprastante le aperture per tutta la loro larghezza, con telaio metallico e rete per impedire l'accesso di corpi esterni. Si accede tramite una porta basculante ad anta unica metallica, l'interno si trova in uno stato di manutenzione discreto, si ha la presenza di impianto elettrico con punto luce interno. Il vano confina a nord con il cortile condominiale, a sud con il percorso di accesso condominiale, ad est con box auto appartenente ad altra ditta e ad ovest con il sub. 26.



**4.Ic. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile in questione risulta consistere in un box auto facente parte della Palazzina P.5, come denominata in C.E., composta da tre corpi di fabbrica, due adiacenti ed il terzo collegato ortogonalmente tramite corpo scala con ascensore e pianerottoli di accesso ai vari piani.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera palazzina condominiale è scarso, infatti come da documentazione fotografica, sono in atto lavori di ristrutturazione edilizia con in opera relativo ponteggio nel corpo di fabbrica ortogonale agli altri due disposti lungo lo stesso asse.

Il vigente P.R.G. del Comune di Melilli classifica tale area come **zona "C1"**, appartenente alla zona omogenea C, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

*"Art. 13 - Zona "C1": Residenziale di espansione esterna, ad est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.*

*Le zone indicate con il segno grafico "C1" riguardano le zone di espansione situate ad Est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo.*

*In esse è consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:*

*13.1 – Le costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o in serie aperta a nastro. È vietata la formazione di cortili chiusi.*

*13.2 – L'altezza massima è fissata in mt 17,50; quella minima in mt 7.50; per superfici edificabili superiori a mq 10.000 l'altezza massima può essere superata per formare composizioni volumetriche libere.*

*13.3 – Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc 3 per mq di area del lotto (densità edilizia fondiaria  $3mc/mq - 1 = 3 mc/mq$ ).*

*13.4 – Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.*

*13.5 – Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato è di  $\frac{1}{2} H$  e non minore di mt 5.*

*Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di ml 5 fino a strade di mt 7; ml 7.50 per strade da mt 7 a mt 15; ml 10 per strade oltre i 15 mt.*

*13.6 – La superficie minima del lotto edificabile è di mt 500. È vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine.*

*13.7 – Sono ammesse per gli edifici di mt 7.50 (due piani) scale a pozzo.*

*13.8 – Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia, purché completamente interrati con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi o autorimesse condominiali.*

Il box auto in questione è ubicato al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica, è comunicante in toto, in quanto non esiste tramezzo di separazione, con il box auto adiacente definito catastalmente sub. 25, compreso tra i beni oggetto di causa, presenta in pianta una forma regolare prossima ad un rettangolo con altezza interna utile di 3.16 m, non presenta pavimentazione bensì un battuto in cemento. L'intera struttura è in C.A. con travi e pilastri a vista, il vano non è interamente chiuso ma prende luce ed aria dalla parte soprastante le aperture per tutta la loro larghezza, con telaio metallico e rete per impedire l'accesso di corpi esterni. Si accede tramite una porta basculante ad anta unica metallica, l'interno si trova in uno stato di manutenzione discreto, si



ha la presenza di impianto elettrico con punto luce interno. Il vano confina a nord con il cortile condominiale, a sud con il percorso di accesso condominiale, ad est con il sub. 25 e ad ovest con il locale tecnico condominiale.

#### **4.IId. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Il bene immobile in questione è situato nel Comune di Melilli, località Villasmundo, c.da “Tenuta Grande” (come riportato nella “Tavola B” della Planimetria Generale – Progetto di Piano, scala 1:10.000 del PRG), in via Montale n. 7, raggiungibile dal centro di Villasmundo proseguendo per via Giacomo Leopardi e successivamente per via Pascoli, oppure tramite la Strada Provinciale n. 3, proseguendo per via Ferla, per via Giacomo Leopardi e per via Pascoli.

Presenta nel suo insieme una tipologia di “casa terranea” ma con un’area di pertinenza che ricade all’interno del terreno definito catastalmente con foglio 8, particella 82, come si evince dall’Estratto di Mappa Catastale riportato in allegato, terreno non compreso tra i beni pignorati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, ragion per cui si considera come area esterna l’area riportata in planimetria catastale costituente la particella 1249.

L’unità immobiliare presenta il fronte principale verso il lato stradale, si hanno due ingressi che conducono all’interno, uno sul prospetto principale ed uno secondario sul prospetto laterale con esposizione ad ovest.

Si descrive in modo complessivo e sintetico l’intera costruzione.

Il piano terra presenta, in pianta, una forma regolare rettangolare con asse centrale, parallelo al lato più corto, lungo il quale asse è posto l’ingresso principale, questo risulta essere arretrato rispetto alla linea di prospetto in quanto è realizzato un atrio centrale esterno con grande apertura ad arco, il portoncino d’ingresso conduce ad un unico ambiente adibito a ingresso/soggiorno con superficie utile mq 24.92, con altezza utile massima di m 3.75 e altezza utile minima di m 2.43.

Si prosegue il piano terra, tramite passaggio diretto, con un vano adibito a saloncino/sala giochi, con una superficie utile di mq 22.88, con altezza utile massima sotto trave di m 2.88 e altezza utile minima sotto trave di m 2.17, in questo vano si ha l’ingresso secondario all’immobile. Rispetto all’ingresso principale, sul lato destro sono collocati due vani adiacenti adibiti a camere da letto doppia, il primo in ordine di arrivo presenta una superficie utile di mq 15.07, con altezza utile massima di m 3.71 e altezza utile minima di m 2.40, il secondo vano presenta una superficie utile di mq 15.39, con altezza utile massima di m 3.75 e altezza utile minima di m 2.43. Sul lato sinistro si hanno due passaggi diretti, il primo in ordine di arrivo conduce ad un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un vano adibito a camera letto doppia con superficie utile di mq 15.07, con altezza utile massima di m 3.68 e altezza utile minima di m 2.40, e ad un vano adibito a servizio igienico che presenta una superficie utile di 8.80 mq, con altezza utile massima di m 3.75 e altezza utile minima di m 2.35; dal secondo passaggio diretto si giunge al piccolo vano adibito a cucina con superficie utile di mq 4.48.

All’esterno, lungo il prospetto principale, quello laterale con esposizione ad ovest, ed in parte sul retro, si ha un portico con copertura a falda.

Sul lato ovest del fabbricato, e retrostante ad esso, si ha una piccola costruzione definita in planimetria catastale come “ripostiglio”, da sopralluogo effettuato risulta essere adibita ad cucina, sul prospetto principale presenta una piccola tettoia con area pavimentata sottostante ad una quota rialzata rispetto al piano di campagna.



L'area di pertinenza riportata in planimetria catastale include solamente queste due costruzioni, da sopralluogo effettuato risulta un'area di pertinenza più ampia con altri elementi edificati, una piscina, il muro di recinzione che fisicamente ricadono all'interno del terreno definito catastalmente con particella 82, tutti estranei alla procedura esecutiva in oggetto.

L'unità immobiliare è catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", ad un livello fuori terra, realizzata con struttura portante in muratura tradizionale dello spessore di circa 30 cm, copertura consistente in un tetto a falde inclinate e superiore manto di tegole, nel corpo retrostante aggiunto successivamente si ha il tetto in legno a vista.

La costruzione, come riportato nell'atto di compravendita, in origine è sorta come casa rurale annessa a terreno (particelle 82 e 262), ad uso esclusivamente agricolo.

Il vigente P.R.G. del Comune di Melilli classifica tale area come **zona "E" – AGRICOLA-**, appartenente alla zona omogenea E, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

**"Art. 22 - Zona "E" - AGRICOLA.**

*"La zona "E" comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte.*

*Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di mq 6 per abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi di cui al D.M. 2.4.68.*

*Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri etc.*

*La edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0.03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:*

*22.1 - Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.*

*22.2 – L'altezza di ogni edificio non può superare i mt 7.50.*

*22.3 – Gli edifici non possono comprendere più di due piani.*

*22.4 – È obbligatorio l'arretramento di almeno 20 mt dal filo stradale.*

*22.5 – È obbligatorio il distacco di almeno 20 mt dai confini del lotto.*

*22.6 – Nell'ambito delle aree agricole è consentito il recupero degli insediamenti rurali antecedenti al 1967, da destinare ad attività agrituristica ed escursionistica, per una maggiore riqualificazione economica dell'ambiente agricolo.*

*22.7 – Nell'ambito delle aree agricole collinari, poste ad ovest e a sud degli abitati di Melilli e Villasmundo e in quelle confinanti con i territori dei Comuni di Sortino e Carlentini, sono ammesse attività ecocompatibili connesse al turismo rurale con il ripristino delle infrastrutture esistenti (mulattiere, strade interpoderali, sentieri ecc...).*

*Dette attività sono da valorizzare con i piani di intervento che prevedano la tutela e la integrazione della flora e della fauna autoctona, con il consorzio dei vari proprietari e la possibilità di interventi funzionali compatibili con il contesto territoriale, da sottoporre preventivamente all'Approvazione dell'Amm.ne comunale.*

*22.8 – SOPPRESSO*



22.9 – *Le aree boscate indicate nelle Tavole in scala 1/25.000 e 1/10.000 come “bosco a macchia mediterranea” vanno considerate come aree boschive ai sensi delle L.R. n° 16/96, n°13/99 e del D.P.R.S. del 28/06/00 e come aree coperte da vegetazione con prevalenza di essenze tipiche della macchia mediterranea, dove la copertura vegetale pur non essendo parametricamente in linea con la suddetta norma, la dinamica vegetazionale lascia intendere la futura espansione boschiva.*

*Tali informazioni vegetali andranno tutelate ed integrate con interventi mirati di rimboschimento e rinaturazione dei siti.*

*Analoga forma di tutela andrà operata nei confronti delle aree indicate nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/25.000 e 1/10.000 ai sensi della Legge Galasso – L. n° 431/86, e per la vegetazione igrofila e tutte le specie viventi in prossimità dei corsi d’acqua.*

22.10 – *Nei siti degradati dalle opere estrattive e da discarica l’Amministrazione Comunale provvederà ad elaborare interventi mirati alla rinaturazione e al ripristino ambientale mediante metodi di ingegneria naturalistica.*

Nel complesso lo stato di manutenzione dell’intera costruzione è mediocre, presenta parti ammalorate da umidità da risalita in quasi tutti i vani di cui è composta, con scarsa conservazione dello strato di finitura a civile delle pareti, discreto lo stato di manutenzione per gli infissi esterni in alluminio con vetro semplice e dotati di persiane, buono lo stato conservativo delle porte interne e delle varie finiture, nel vano principale si ha una pompa di calore elettrica aria-aria posta a lato del portone di ingresso ed un camino in pietra. Il servizio igienico, posto sul lato sinistro del vano di principale, adiacente al vano cucina, si presenta in buone condizioni sia per i sanitari, sia per la pavimentazione e le piastrelle alle pareti, sia per lo strato di finitura delle porzioni di pareti non piastrellate; la veranda chiusa adibita a saloncino/sala giochi presenta nel complesso un mediocre stato manutentivo, in alcuni punti in prossimità del tetto in legno si ha infiltrazione di acqua piovana. Il piano cottura del piccolo vano adibito a cucina è alimentato da bombola a gas.

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.IIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni all’epoca dell’atto di compravendita, come si evince dalla “Relazione ipocatastale ai sensi dell’articolo 564 C.C. relativo al procedimento esecutivo avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili del 25 maggio 2021, repertorio n. 1273 trascritto a Siracusa al n. 9385 R.G. e 7611 R.P.” del fascicolo telematico e dall’atto di compravendita n° 12941 di Repertorio e n° 3603 di Raccolta del 28.03.1989, notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa e con sede in Siracusa (SR) dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta non abitato, senza mobili, né cucina, si hanno i servizi igienici completi dei sanitari.

L’accesso all’appartamento è stato permesso dal debitore stesso.

##### **4.IIIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**



Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'atto di compravendita, come si evince dalla "Relazione ipocatastale ai sensi dell'articolo 564 C.C. relativo al procedimento esecutivo avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili del 25 maggio 2021, repertorio n. 1273 trascritto a Siracusa al n. 9385 R.G. e 7611 R.P." del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 12941 di Repertorio e n° 3603 di Raccolta del 28.03.1989, notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa e con sede in Siracusa (SR) dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta comunicante in toto con il sub 26 appartenente agli stessi proprietari ed incluso nei beni pignorati della procedura esecutiva in oggetto.

L'accesso al locale garage è stato permesso dal debitore stesso.

#### **4.IIIc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'atto di compravendita, come si evince dalla "Relazione ipocatastale ai sensi dell'articolo 564 C.C. relativo al procedimento esecutivo avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili del 25 maggio 2021, repertorio n. 1273 trascritto a Siracusa al n. 9385 R.G. e 7611 R.P." del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 12941 di Repertorio e n° 3603 di Raccolta del 28.03.1989, notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa e con sede in Siracusa (SR) dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta comunicante in toto con il sub 25 appartenente agli stessi proprietari ed incluso nei beni pignorati della procedura esecutiva in oggetto.

L'accesso al locale garage è stato permesso dal debitore stesso.

#### **4.III d. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'atto di compravendita, come si evince dalla "Relazione ipocatastale ai sensi dell'articolo 564 C.C. relativo al procedimento esecutivo avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili del 25 maggio 2021, repertorio n. 1273 trascritto a Siracusa al n. 9385 R.G. e 7611 R.P." del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 740 di Repertorio e n° 145 di Fascicolo del 21.05.1984, notaio iscritto presso il Distretto Notarile di Siracusa e con sede in Augusta (SR) dott. Giovanni Vacirca, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta abitato dalla parte creditrice, la quale afferma di avere la residenza. L'accesso all'immobile è stato permesso dal creditore stesso.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**



**4.IVa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona C1 "*Residenziale di espansione esterna, ad est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo*" del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.IVb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona C1 "*Residenziale di espansione esterna, ad est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo*" del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.IVc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona C1 "*Residenziale di espansione esterna, ad est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo*" del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.IVd. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**



- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona "E" - AGRICOLA del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

#### **4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

##### **4.Va. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

- Verbale di pignoramento immobili del 10 maggio 2021 eseguito dal Tribunale di Siracusa, repertorio numero 1276, trascritto a Siracusa ai nn. 9385/7611, come da certificazione notarile del fascicolo telematico;  
Come da certificazione notarile "*Si precisa che in data 28 settembre 2017 ai nn. 14647/11010, presso la conservatoria di Siracusa è stata trascritta domanda giudiziale di divisione avente ad oggetto gli immobili sopra indicati, conseguente ad atto di citazione promosso dal signor omissis omissis, attuale esecutato e contro la signora omissis omissis, attuale creditore procedente.*"

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà per ½ indiviso come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 12941 di Repertorio e n° 3603 di Raccolta del 28.03.1989, notaio dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione di € 506,27/anno (da bilancio preventivo 2021) ;
- vi sono spese straordinarie deliberate in data 25.11.2021, la cui quota di spettanza per l'appartamento in oggetto è pari a € 312,00, anche se non ancora scadute;
- vi sono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ossia da bilancio consuntivo 2021, al netto dei versamenti effettuati e tenuto conto delle spese realmente sostenute durante l'anno 2021 risulta un debito pari a € 389,27 (quota consuntivo 2021 di € 438,40 + debito 2020 di € 294,87 – versamento quote di € 344,00);
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



**4.Vb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**

- Verbale di pignoramento immobili del 10 maggio 2021 eseguito dal Tribunale di Siracusa, repertorio numero 1276, trascritto a Siracusa ai nn. 9385/7611, come da certificazione notarile del fascicolo telematico;  
Come da certificazione notarile *“Si precisa che in data 28 settembre 2017 ai nn. 14647/11010, presso la conservatoria di Siracusa è stata trascritta domanda giudiziale di divisione avente ad oggetto gli immobili sopra indicati, conseguente ad atto di citazione promosso dal signor omissis omissis, attuale esecutato e contro la signora omissis omissis, attuale creditore procedente.*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà per ½ indiviso come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 12941 di Repertorio e n° 3603 di Raccolta del 28.03.1989, notaio dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione di € 6,62/anno (da bilancio preventivo 2021), unica quota comprendente il sub. 25 e il sub. 26, come da relazione allegata dell'amministratore di condominio;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- vi sono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ossia da bilancio consuntivo 2021, al netto dei versamenti effettuati e tenuto conto delle spese realmente sostenute durante l'anno 2021 risulta un debito pari a € 13,38 (quota consuntivo 2021 di € 9,95 + debito 2020 di € 3,43), unica quota comprendente il sub. 25 e il sub. 26, come da relazione allegata dell'amministratore di condominio;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**4.Vc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

- Verbale di pignoramento immobili del 10 maggio 2021 eseguito dal Tribunale di Siracusa, repertorio numero 1276, trascritto a Siracusa ai nn. 9385/7611, come da certificazione notarile del fascicolo telematico;  
Come da certificazione notarile *“Si precisa che in data 28 settembre 2017 ai nn. 14647/11010, presso la conservatoria di Siracusa è stata trascritta domanda giudiziale di divisione avente ad oggetto gli immobili sopra indicati,*



*conseguente ad atto di citazione promosso dal signor omissis omissis, attuale esecutato e contro la signora omissis omissis, attuale creditore procedente.*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà per ½ indiviso come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 12941 di Repertorio e n° 3603 di Raccolta del 28.03.1989, notaio dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione di € 6,62/anno (da bilancio preventivo 2021), unica quota comprendente il sub. 25 e il sub. 26, come da relazione allegata dell'amministratore di condominio;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- vi sono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ossia da bilancio consuntivo 2021, al netto dei versamenti effettuati e tenuto conto delle spese realmente sostenute durante l'anno 2021 risulta un debito pari a € 13,38 (quota consuntivo 2021 di € 9,95 + debito 2020 di € 3,43), unica quota comprendente il sub. 25 e il sub. 26, come da relazione allegata dell'amministratore di condominio;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**4.Vd. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

- Verbale di pignoramento immobili del 10 maggio 2021 eseguito dal Tribunale di Siracusa, repertorio numero 1276, trascritto a Siracusa ai nn. 9385/7611, come da certificazione notarile del fascicolo telematico;  
Come da certificazione notarile *“Si precisa che in data 28 settembre 2017 ai nn. 14647/11010, presso la conservatoria di Siracusa è stata trascritta domanda giudiziale di divisione avente ad oggetto gli immobili sopra indicati, conseguente ad atto di citazione promosso dal signor omissis omissis, attuale esecutato e contro la signora omissis omissis, attuale creditore procedente.*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà per ½ indiviso come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 740 di Repertorio e n° 145 di Fascicolo del 21.05.1984, notaio dott. Giovanni Vacirca, riportato in allegato;



- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- ulteriore e specifica informazione consistente nella necessità di una futura servitù di passaggio per l'accesso all'immobile attraverso la particella catastale 82, estranea alla procedura in merito, particella in cui è individuata la particella 1249 in questione, come da Estratto di Mappa Catastale.

#### **4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

##### **4.VIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Melilli – Settore Territorio – Urbanistica - Ambiente, in data 16.11.2021 è stato possibile ritirare copie, che la scrivente attesta essere conformi all'originale, di:

- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” n. 45/1984, in testa alla ditta *omissis*, per nuova costruzione (edificio P5);
- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” in Variante Edificio P.5 n. 45/1986, in testa alla ditta *omissis.*, con lo Stralcio planimetrico del Piano di Lottizzazione in scala 1:500, la Tavola progettuale dove sono state estrapolate la pianta riguardante i locali adibiti a garage al piano scantinato, la pianta riguardante l'appartamento al piano quarto e la pianta riguardante il lastrico solare annesso al piano quinto, in scala 1:100;
- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” in Variante Edificio P.5 n. 17/1988, in testa alla ditta *omissis.*, con la Tavola indicante le aree a parcheggio esterne ai lotti P5 – P4 in scala 1:250 e la Tavola progettuale dove sono stati estrapolati i prospetti e le sezioni dell'edificio P.5, entrambi in scala 1:100;
- Agibilità e Abitabilità dell'Edificio P.5 in data 28/7/1989.

##### **4.VIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Melilli – Settore Territorio – Urbanistica - Ambiente, in data 16.11.2021 è stato possibile ritirare copie, che la scrivente attesta essere conformi all'originale, di:

- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” n. 45/1984, in testa alla ditta *omissis*, per nuova costruzione (edificio P5);



- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” in Variante Edificio P.5 n. 45/1986, in testa alla ditta *omissis*, con lo Stralcio planimetrico del Piano di Lottizzazione in scala 1:500, la Tavola progettuale dove sono state estrapolate la pianta riguardante i locali adibiti a garage al piano scantinato, la pianta riguardante l’appartamento al piano quarto e la pianta riguardante il lastrico solare annesso al piano quinto, in scala 1:100;
- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” in Variante Edificio P.5 n. 17/1988, in testa alla ditta *omissis*, con la Tavola indicante le aree a parcheggio esterne ai lotti P5 – P4 in scala 1:250 e la Tavola progettuale dove sono stati estrapolati i prospetti e le sezioni dell’edificio P.5, entrambi in scala 1:100;
- Agibilità e Abitabilità dell’Edificio P.5 in data 28/7/1989.

**4.VIc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Melilli – Settore Territorio – Urbanistica - Ambiente, in data 16.11.2021 è stato possibile ritirare copie, che la scrivente attesta essere conforme all’originale, di:

- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” n. 45/1984, in testa alla ditta *omissis*, per nuova costruzione (edificio P5);
- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” in Variante Edificio P.5 n. 45/1986, in testa alla ditta *omissis*, con lo Stralcio planimetrico del Piano di Lottizzazione in scala 1:500, la Tavola progettuale dove sono state estrapolate la pianta riguardante i locali adibiti a garage al piano scantinato, la pianta riguardante l’appartamento al piano quarto e la pianta riguardante il lastrico solare annesso al piano quinto, in scala 1:100;
- “*Concessione per la Esecuzione di Opere*” in Variante Edificio P.5 n. 17/1988, in testa alla ditta *omissis*, con la Tavola indicante le aree a parcheggio esterne ai lotti P5 – P4 in scala 1:250 e la Tavola progettuale dove sono stati estrapolati i prospetti e le sezioni dell’edificio P.5, entrambi in scala 1:100;
- Agibilità e Abitabilità dell’Edificio P.5 in data 28/7/1989.

**4.VId. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Melilli – Settore Territorio – Urbanistica - Ambiente, in data 08.11.2021 è stato possibile visionare solamente la documentazione inerente l’appartamento ed i locali garage siti in via dei Tulipani n. 12, mentre non è stata trovata alcuna documentazione riguardante l’immobile sito in via Montale n. 7, la scrivente è ritornata successivamente per ritirare copia della documentazione visionata ma con ulteriore conferma dell’inesistenza di licenze edilizie o concessioni edilizie riguardanti l’immobile in questione. In conseguenza di ciò la scrivente ha richiesto risposta ufficiale da parte del Comune che attestasse la mancanza della documentazione richiesta, risposta che ad oggi non è stata ricevuta.



#### **4.VII. IRREGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

##### **4.VIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Dallo studio della documentazione prodotta dal Comune di Melilli, che la scrivente afferma essere conforme all'originale, riguardante le concessioni edilizie (CE n. 45/1984, CE in Variante n. 45/1986, CE in Variante n. 17/1988 e Abitabilità in data 28/7/1989 da P.E. n. 182/1983) per la costruzione dell'edificio in cui è inserito l'appartamento al piano quarto ed il soprastante terrazzo/lastrico solare, si evince una quasi totale corrispondenza per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani, l'unica diversità consiste nella presenza di un tramezzo che separa il corridoio in due parti, tale divisione non è riportata né sulla Tavola di progetto di cui si è avuta la Concessione Edilizia e né sulla planimetria catastale. Per quanto riguarda i prospetti e le sezioni si ha totale corrispondenza.

Alla luce di quanto esposto si considera opportuno ripristinare lo stato dei luoghi secondo concessione edilizia dunque si ritiene necessario considerare la demolizione del tramezzo che trasversalmente separa il corridoio centrale in due porzioni, il ripristino delle parti di intonaco mancanti nelle porzioni di tramezzo demolito e la tinteggiatura delle pareti dell'ingresso/corridoio, per un costo sommario ed approssimativo di euro 600.00, costo da sottrarre al valore finale di mercato dell'appartamento.

##### **4.VIIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**

Dalla visione della Tavola di progetto di cui si è avuta Concessione Edilizia n. 45/1986, risulta totale corrispondenza con quanto riscontrato durante il sopralluogo in quanto il locale garage risulta comprendere sia il sub. 25 che l'adiacente sub. 26 senza alcun tramezzo di separazione, dunque un unico locale adibito a box auto con due aperture per accedervi. La difformità sussiste con le planimetrie catastali dei sub. 25 e 26 in quanto risultano divisi. Alla luce di ciò si devono considerare le spese per effettuare l'aggiornamento catastale e produrre una nuova planimetria in cui risulta un unico subalterno, per un costo approssimativo di euro 500,00.

##### **4.VIIc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

Dalla visione della Tavola di progetto di cui si è avuta Concessione Edilizia n. 45/1986, risulta totale corrispondenza con quanto riscontrato durante il sopralluogo in quanto il locale garage risulta comprendere sia il sub. 25 che l'adiacente sub. 26 senza alcun tramezzo di separazione, dunque un unico locale adibito a box auto con due aperture per accedervi. La difformità sussiste con le planimetrie catastali dei sub. 25 e 26 in quanto risultano divisi. Alla luce di ciò si devono considerare le spese per effettuare l'aggiornamento catastale e produrre una nuova planimetria in cui risulta un unico subalterno, per un costo approssimativo di euro 500,00.



#### 4.VIII.d. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.

Ai fini della verifica della regolarità del bene immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico, la scrivente ha presentato istanza, a mezzo PEC, in data 07-10-2021, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Melilli per richiesta di accesso ai documenti amministrativi riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. Solo in data 08-11-2021 l'Ufficio tecnico del Comune di Melilli ha dato la possibilità di visionare la documentazione richiesta, ma la scrivente in loco ha verificato che non è stato trovato alcun titolo abilitativo (Licenza o Concessione Edilizia) riguardante la costruzione sita in via Montale n. 7, ragion per cui ha richiesto risposta ufficiale da parte dell'Ufficio Tecnico al riguardo, ad oggi tale risposta non si è ricevuta.

Dall'atto di compravendita n° 740 di Repertorio e n° 145 di Fascicolo del 21.05.1984, notaio dott. Giovanni Vacirca, in allegato, è riportata la vendita di *“uno stacco di terre in tenere di Melilli, contrada san Giuliano, con casa rurale, esteso circa ettari tre, ed are undici circa, con accessori e pertinenze; ... catastato alla partita 6180, foglio 8, particelle 82 e 262, ettari 3,07,80, ... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il tratto di terreno venduto non fa parte di alcuna lottizzazione autorizzata, e l'uso è esclusivamente agricolo.”*. Non si precisa se la casa rurale, connessa al terreno agricolo, sia stata costruita prima o dopo l'obbligo di licenza o concessione edilizia e non viene riportato nessun riferimento ad alcun tipo di titolo abilitativo alla costruzione dell'immobile, ad oggi risulta non più abitazione rurale (categoria castale A/6) bensì abitazione residenziale di tipo popolare (categoria castale A/4).

Solo in seguito all'attenta visione della Tavola dell'I.G.M.I. (Istituto Geografico Militare Italiano) Foglio n° 274 Quadrante: IV Orientamento: S.E. Melilli, scala 1:25000, che riporta il rilievo aerofotogrammetrico del 1967, è stato possibile verificare che la costruzione in causa, con annesso altro piccolo corpo di fabbrica, risulta essere già presente. Alla luce di ciò si può affermare che la costruzione risale al periodo antecedente al 1967 (L. 765/1967 secondo la quale, per immobili ricadenti fuori dal centro abitato e quindi su tutto il territorio comunale, dal 1-09-1967 è necessario il titolo edilizio abilitativo) in cui non era obbligatorio avere licenza o concessione edilizia.

Dalla visione avvenuta durante i sopralluoghi effettuati, rispetto a quanto riportato in planimetria catastale d'ufficio, risultano in aggiunta un vano e delle aree esterne adibite a tettoia/porticato, dunque sono state effettuate delle modifiche in epoca sicuramente successiva al 1967, senza alcuna autorizzazione.

Dovendo verificare la possibilità di regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, essendo la sottoscritta chiamata a valutare la particella catastale 1249 ricavata d'ufficio è fondamentale rilevare che la ricostruzione storica dell'edificio in questione trae origine dal titolo di proprietà pocanzi citato dal quale si evince la totale appartenenza territoriale dell'edificio allo stacco di terreno denominato p.lla 82.

In epoca successiva all'acquisto l'Agenzia del Territorio scorporava il fabbricato dal resto della particella madre attribuendone un'area cortiliva a servizio della costruzione (particella 1249). Tale situazione compromette, sotto il profilo urbanistico la eventuale regolarizzazione amministrativa poiché la superficie di pertinenza determinata dalla nuova situazione catastale riduce drasticamente a zero la potenzialità edificatoria se non annessa ad una superficie di maggiore estensione che in questo caso è rappresentata dalla particella originaria 82. L'intervento da parte dell'Agenzia del Territorio ha solo uno scopo di regolarizzazione fiscale e non determina la



disgiunzione della costruzione dal terreno agricolo originario, ragion per cui ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene immobile si dovrebbe ridefinire il terreno di pertinenza con nuovi confini, terreno che permetta una *densità fondiaria di 0.03 mc/mq* (come da NTA del PRG di Melilli) e separarlo dalla particella n. 82, su cui rimarrebbe una futura servitù di passaggio per l'accesso dalla strada extraurbana oppure considerarlo facente parte della particella n. 82, come lo era al momento dell'atto di compravendita.

Dai sopralluoghi effettuati si è rilevata l'esistenza di un'area di pertinenza definita da confini reali, non riportata nell'Estratto di Mappa Catastale e né in planimetria catastale, area di pertinenza che ricade nella particella catastale n. 82 esterna alla procedura esecutiva, con una superficie approssimativa di 2400 mq, in tale area ricadono altre piccole costruzioni non appartenenti alla procedura esecutiva immobiliare in questione, tale area risulta insufficiente per poter considerare in regola sia dal punto di vista edilizio che urbanistico il bene immobile, in quanto non rispetta le condizioni previste dal PRG (*densità fondiaria di 0.03 mc/mq*).

Alla luce di quanto rilevato ed affermato si evince che, considerando l'immobile ancora annesso urbanisticamente alla particella catastale 82, dalla quale ne ha tratto l'origine anche se esterna alla procedura esecutiva immobiliare in oggetto, la regolarizzazione edilizia ed urbanistica consiste nel presentare richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85 (art. 36 DPR 380/01) riguardante il volume aggiunto e l'area porticata lungo tre lati dell'abitazione, includendo il cambio di destinazione d'uso da "fabbricato rurale" ad "abitazione" per un costo complessivo e sommario di 15.000,00 euro. Tale costo sommario include le spese e relativi versamenti per la richiesta di CE in sanatoria, per l'oblazione e il contributo di costruzione, per ottenere il parere igienico sanitario, i pareri della Soprintendenza BB.CC.AA. e del Genio Civile, spese e versamenti per nuovo accatastamento, per l'ottenimento dell'abitabilità e spese per il professionista incaricato.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

##### **4.VIIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dalla ricerca effettuata presso il portale SiEnergia. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ai fini della redazione dell'APE, ha richiesto autorizzazione al Giudice per procedere alla produzione di libretto di impianto del condizionatore presente nell'appartamento; ottenuta tale autorizzazione ha incaricato una ditta esterna per la produrre di tale documentazione e così poter produrre relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: E

Prestazione energetica globale: 131,58 kWh/m<sup>2</sup>anno

Prestazione energetica raggiungibile: 93,27 kWh/m<sup>2</sup>anno (classe C).

##### **4.VIIIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**



Trattandosi di locale garage non è prevista la produzione di Attestato di Prestazione Energetica.

**4.VIIIc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

Trattandosi di locale garage non è prevista la produzione di Attestato di Prestazione Energetica.

**4.VIII d. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dalla ricerca effettuata presso il portale SiEnergia. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ai fini della redazione dell'APE, ha richiesto autorizzazione al Giudice per procedere alla produzione di libretto di impianto del condizionatore presente nell'appartamento; ottenuta tale autorizzazione ha incaricato una ditta esterna per la produrre di tale documentazione e così poter produrre relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: F

Prestazione energetica globale: 222,97 kWh/m<sup>2</sup>anno

Prestazione energetica raggiungibile: 215,51 kWh/m<sup>2</sup>anno (classe F).



#### 4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

##### 4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

##### 4.IX.1a CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso/corridoio	11.37	1	13.18	suffic.	buona
Corridoio	6.59	1	7.16	-	buona
Cucina	14.39	1	15.96	suffic.	mediocre
Servizio igienico	5.97	1	7.10	suffic.	suffic.
Camera singola	13.52	1	16.21	scarsa	scarsa
Servizio igienico	3.38	1	4.22	buona	scarsa
Camera doppia	18.31	1	21.55	buona	scarsa
Salone/soggiorno	27.16	1	30.40	suffic.	buona
Balcone ad est	14.70	0.30	4.41	buona	scarsa
Balcone ad ovest	12.15	0.30	3.65	buona	scarsa
Area di pertinenza (lastrico solare p. V)	25.00 110.01	0.15 0.05	25.00*0.15=3.75 114.51*0.05=5.73	buona	pessima
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			133.32 mq <b>133.00 mq</b>		

##### 4.IX.1b-c CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25 E SUB. 26.

Nella realtà i locali garage accatastati separatamente con Sub. 25 e Sub. 26 sono un unico ambiente, come da Concessione Edilizia n. 45/1986, ragion per cui ai fini del calcolo della superficie commerciale, si considera un'unica area commerciale come da rilievo metrico in allegato.

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Box	29.45	1	32.12	-	scarsa
Totale Superficie Commerciale approssimata per difetto a			<b>32.00</b>		



**4.IX.1d CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Atrio d'ingresso	10.00	1	11.45	insufficiente	sufficiente
Ingresso/soggiorno	24.92	1	26.98	insufficiente	sufficiente
Cucina	4.48	1	5.46	insufficiente	sufficiente
Saloncino/sala giochi	22.88	1	27.95	scarsa	scarsa
Camera doppia	15.07	1	18.49	buona	sufficiente
Camera doppia	15.39	1	18.25	buona	scarsa
Camera doppia	15.07	1	18.53	buona	scarsa
Disimpegno	1.73	1	2.01	-	sufficiente
Servizio igienico	8.80	1	11.26	insufficiente	buona
Veranda/porticato	93.67	0.60	94.59*0.60= 56.75	sufficiente	buona
Cucina esterna (ripost. in planimetria catastale)	20.17	1	23.61	sufficiente	mediocre
Veranda/tettoia (lato sud cuc. esterna)	12.88	0.60	13.82*0.60= 8.29	buona	buona
Veranda/tettoia (lato est cuc. esterna)	15.93	0.60	16.19*0.60= 9.71	buona	buona
Area scoperta di pertinenza	295.11	0.10	295.11*0.10 =29.51	-	buona
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			268.25 mq <b>268.00 mq</b>		

**4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.**

**4.IX.2a UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano per stato di conservazione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 430,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.



Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_c$  = valore dell'unità immobiliare da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità immobiliare;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità immobiliare sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,09$$

$$\delta_1 = 1.05 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,94$$

$$\Delta_1 = 1,09 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.01 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.904 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.02$$

$$\Omega_1 = 1.14 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.05 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.05 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0.90 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.900 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$



Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1.05.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	115.78 x 100 %	=	115.78 m <sup>2</sup>
balcone ad est	14.70 x 30%	=	4.41 m <sup>2</sup>
balcone ad ovest	12.15 x 30%	=	3.65 m <sup>2</sup>
area di pertin. (lastrico solare p. V)	25.00 x 15%	=	3.75 m <sup>2</sup>
	114.51 x 5%	=	<u>5.73 m<sup>2</sup></u>
Totale superficie commerciale		=	133.32 m <sup>2</sup>
	approssimata per difetto a		133.00 m <sup>2</sup>

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} \text{€ } 430,00/\text{ m}^2 \times 133,00 \text{ m}^2 \times 1,05 &= \text{€ } 60.049,50 \\ \text{approssimato per difetto a} &\text{€ } 60.000,00 \end{aligned}$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.



Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.77\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.53\%$$

$$r_{max} = 5.00\%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0,40.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,55 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.77 + 0,40 = 5,17 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 300.

Si ha in definitiva:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto       | € 3.600,00 |
| 2) detrazione per spese varie   | € 720,00   |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 2.880,00 |

$$V_m = 2.880,00 / 5,17\% = 55.706,00 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5,17 %, si ottiene il valore di 55.706,00 € approssimato per eccesso a € 56.000,00.



### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 60.000,00 + \text{€ } 56.000,00) = \text{€ } 58.000,00$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la demolizione del tramezzo divisorio il vano corridoio, ossia

$$\text{€ } 58.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 57.400,00 \text{ approssimato per difetto a } \text{€ } \mathbf{57.000,00}.$$

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 57.000,00.**

### **4.IX.2b-c UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25 E SUB. 26.**

#### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per box auto aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 350,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un box auto, nel caso specifico la disponibilità effettiva di parcheggi in zona, la popolazione, la funzionalità e la morfologia del Comune, la tipologia e le caratteristiche del posto auto, risultano fattori determinanti per la valutazione finale del bene con opportuni coefficienti che incidono sulla stima.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_p = k \times \delta \times \Delta \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_p$  = valore posto auto;

$k$  = disponibilità effettiva;

$\delta$  = popolazione, funzionalità e morfologia del Comune;

$\Delta$  = tipologia e caratteristiche del posto auto;

$V_m$  = valore medio a mq;

$S_c$  = superficie commerciale.



Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un *coefficiente correttivo* mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

Calcolo dei coefficienti correttivi:

$k = 0.80$  (Zona: disponibilità effettiva posto auto)

$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 = 0,89$

$\delta_1 = 0.70$  (Comune: popolazione)

$\delta_2 = 1,15$  (Comune: funzioni)

$\delta_3 = 1,10$  (Comune: morfologia)

$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 = 1,17$

$\Delta_1 = 0,90$  (posto auto: tipologia)

$\Delta_2 = 1.30$  (posto auto: caratteristiche)

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, al Comune e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0,83.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata nel comune di Melilli (SR), frazione di Villasmundo, con categoria catastale C/6, si può desumere che il prezzo medio di mercato box auto simili a quello in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di € 350 al mq.

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

superficie lorda:  $32.00 \times 100 \%$  = 32.00 mq

superficie commerciale = 32.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$\text{€ } 350/\text{mq} \times 32.00 \text{ mq} \times 0,83 = \text{€ } 9.296,00$

approssimato per difetto a € 9.000,00

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:



$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i =$  sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a box auto simili presi a riferimento

$\Sigma V_i =$  sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a box auto simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.29\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.25 \%$$

$$r_{max} = 5.33 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m =$  saggio medio

$\Sigma A_i =$  sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i =$  sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.40.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.54 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.29 + 0.40 = 5.69 \%$$



Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 50,00.

Si ha in definitiva:

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 1) reddito annuo presunto       | € 600,00 |
| 2) detrazione per spese varie   | € 120,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 480,00 |

$$V_m = € 480,00 / 5.69\% = 8.435,85 € \text{ approssimato per eccesso a } € 8.500,00$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.69 %, si ottiene il valore di 8.500,00 €.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 9.000,00 + € 8.500,00) = € 8.750,00 \text{ approssimato per eccesso a } € 9.000,00$$

Il più probabile valore venale è di € 9.000,00.

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per l'aggiornamento catastale, ossia

$$€ 9.000,00 - € 500,00 = € 8.500,00$$

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 8.500,00.**

#### **4.IX.2d UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano per stato di conservazione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 400,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$



Dove:

$V_c$  = valore dell'unità immobiliare da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità immobiliare;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità immobiliare sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,86$$

$$\delta_1 = 0.97 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.79 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.12 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1.09$$

$$\Delta_1 = 1,08 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.01 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.95$$

$$\Omega_1 = 1.22 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.92 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.05 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0.90 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.900 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.89, coefficiente che risente dello stato conservativo dell'immobile.



Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda	163.99 x 100 % =	163.99 m <sup>2</sup>
veranda/portico	94.59 x 60% =	56.75 m <sup>2</sup>
veranda/tettoia lato sud	13.82 x 60% =	8.29 m <sup>2</sup>
veranda/tettoia lato est	16.19 x 60% =	9.71 m <sup>2</sup>
Area scoperta di pertinenza	295.11 x 10% =	<u>29.51 m<sup>2</sup></u>
Totale superficie commerciale	=	268.25 m <sup>2</sup>
	approssimata per difetto a	268.00 m <sup>2</sup>

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} \text{€ } 400,00/ \text{ m}^2 \times 268.00 \text{ m}^2 \times 0.89 &= \text{€ } 95.408,00 \\ \text{approssimato per difetto a} &\text{€ } 95.000,00 \end{aligned}$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:



$$r_m = 4.77\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.53\%$$

$$r_{max} = 5.00 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0,20.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,55 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.77 + 0,20 = 4,97 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 400.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 4.800,00
2) detrazione per spese varie	€ 960,00
3) reddito annuo netto presunto	€ 3.840,00

$$V_m = 3.840,00 / 4,97 \% = 77.263,58 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 4,97 %, si ottiene il valore di 77.263,58 € approssimato per difetto a € 77.000,00.



### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 95.000,00 + \text{€ } 77.000,00) = \text{€ } 86.000,00$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi per regolarizzazione edilizia ed urbanistica, ossia

$$\text{€ } 86.000,00 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } \mathbf{71.000,00}$$

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 71.000,00.**

#### **4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis*” in viale *omissis, omissis*;
- Agenzia Immobiliare “*omissis di omissis omissis*” in via *omissis omissis, omissis*;
- Agenzia Immobiliare “*omissis*” in via *omissis omissis, omissis*;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

#### **4.IX.4a. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 430,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € **57.000,00.**



**4.IX.4b-c. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25 E SUB. 26.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 350,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € **8.500,00.**

**4.IX.4d. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 400,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € **71.000,00.**

**4.IX.5a. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

$\delta$  il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.05, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.09, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.01, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.904;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.14, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 1.05, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.05, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.900.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,17 %.



Sono state considerate le spese di regolarizzazione edilizia (demolizione tramezzo) pari ad euro 600.00 che hanno variato ulteriormente il valore finale di stima.

**4.IX.5b-c. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25 E SUB. 26.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità immobiliare. Nel dettaglio si sono considerati:

**k** il coefficiente relativo alla zona riguardante la disponibilità effettiva del posto auto di valore 0.80;

**δ** il coefficiente relativo al Comune ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alla popolazione  $\delta_1$  di valore 0.70, del coefficiente legato alle funzioni  $\delta_2$  di valore 1.15, del coefficiente legato alla morfologia  $\delta_3$  di valore 1.10;

**Δ** il coefficiente relativo al box auto, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alla tipologia dell'unità immobiliare  $\Delta_1$  di valore 0.90, ed alle caratteristiche  $\Delta_2$  di valore 1.30.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserito il box auto, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,69 %.

Sono state considerate le spese per l'aggiornamento catastale pari ad euro 500.00 che hanno variato ulteriormente il valore finale di stima.

**4.IX.5d. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

**δ** il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 0.97, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 0.79, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.12, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

**Δ** il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.08, del coefficiente legato alle caratteristiche



estetiche  $\Delta_2$  di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.01, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 1.00;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.22, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 0.92, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.05, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.900.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 4,97 %.

È stato considerato, ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, un costo sommario ed approssimativo di € 15.000,00 per le condizioni riscontrate e le spese previste descritte al punto 4.VIID. a pag. 22.

#### **4.IX.6a. VALORE FINALE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Per quanto riguarda la "stima sintetico – comparativa" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 430,00 / m^2 \times 133,00 m^2 = € 57.190,00$$

Per quanto riguarda la "stima analitica" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = 2.880 / 4,77\% = € 60.377,36$$

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica, non considerando tutti i fattori correttivi pocanzi riportati, si potrebbe attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 57.190,00 + € 60.377,36) = € 58.783,68$$

$$\text{approssimato per eccesso a } € 59.000,00.$$

#### **4.IX.6b-c. VALORE FINALE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25 E SUB. 26.**



Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 350,00/ m^2 \times 32,00 m^2 = € 11.200,00$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = 480,00/ 5,29\% = € 9.073,72$$

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica, non considerando tutti i fattori correttivi pocanzi riportati, si potrebbe attribuire all’oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 11.200,00 + € 9.073,72) = € 10.136,86$$

approssimato per difetto a € 10.000,00.

#### **4.IX.6d. VALORE FINALE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 400,00/ m^2 \times 268,00 m^2 = € 107.200,00$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = 3.840/ 4,77\% = € 80.503,14$$

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica, non considerando tutti i fattori correttivi pocanzi riportati, si potrebbe attribuire all’oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 107.200,00 + € 80.503,14) = € 93.851,57$$

approssimato per eccesso a € 94.000,00.

#### **4.IX.8a. VALORE LOCATIVO DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell’immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall’OMI, le quotazioni di locazione del Borsino



Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale (calcolata come al punto 4.IX.1a) il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona urbana in cui è sito il bene immobile, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.50 €/mq x mese ed un massimo di 3.14 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla collocazione, dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la posizione urbana, l'epoca di costruzione risalente al 1984, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.26 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(2.26 \text{ €/mq} * 133,00 \text{ mq}) \times \text{mese} = 300,58 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssimato per difetto a **300,00 € x mese.**

#### **4.IX.8b-c. VALORE LOCATIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25 E SUB. 26.**

Ai fini del calcolo del valore locativo degli immobili in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale (calcolata come al punto 4.IX.1b-c) il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona urbana in cui sono siti i beni immobili, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.35 €/mq x mese ed un massimo di 2.00 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla collocazione, dalla tipologia e dalla qualità dei beni immobili.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dei locali garage, la posizione urbana, l'epoca di costruzione risalente al 1984, la presenza di parcheggi pubblici in zona, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 1.56 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(1.56 \text{ €/mq} * 32,00 \text{ mq}) \times \text{mese} = 49,92 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssimato per eccesso a **50,00 € x mese.**

#### **4.IX.8d. VALORE LOCATIVO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale (calcolata come al punto 4.IX.1d) il valore ritenuto più opportuno.



Considerando la zona extraurbana in cui è sito il bene immobile, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.50 €/mq x mese ed un massimo di 2.50 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla collocazione, dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la posizione in zona extraurbana e lo stato di conservazione, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 1.50 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(1.50 \text{ €/mq} * 268,00 \text{ mq}) \times \text{mese} = 402,00 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssimato per difetto a **400,00 € x mese.**

#### **4.X.a. VALORE QUOTA INDIVISA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO QUARTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 20.**

Trattandosi di appartamento di proprietà del sig. *omissis omissis* e della sig.ra *omissis omissis* con quote di ½ ciascuno, il ctu è chiamato a valutare la sola quota indivisa.

Il bene immobile in questione, nella realtà, non risulta comodamente divisibile in due parti uguali in quanto presenta una collocazione che obbliga un unico ingresso principale da condividere con l'eventuale altra metà che obbligherebbe ad una servitù di passaggio, infatti da planimetria catastale si può constatare l'impossibilità di inserimento di un secondo accesso autonomo poiché negato dalla presenza del confinante appartamento con adiacente ed unico ingresso condizionato dalla presenza dell'ascensore annesso al corpo scala condominiale. Inoltre non si avrebbe una divisione equa dei vani dell'intero appartamento poiché, per come sono distribuiti, risulta eccessivamente oneroso considerare una diversa disposizione che possa garantire ciò con conseguente separazione degli impianti, con aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica.

In conseguenza delle motivazioni pocanzi descritte risulta improbabile la separazione in due appartamenti con mq equamente distribuiti e oneroso il raggiungimento di tale separazione.

Dopo aver effettuato la stima dell'intero appartamento che presenta il più probabile valore venale pari ad € 57.000,00, la singola quota indivisa (1/2) corrisponderebbe all'esatta metà del valore, ossia € 28.500,00.

#### **4.X.b. VALORE QUOTA INDIVISA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 25.**

Trattandosi di locale adibito a garage di proprietà del sig. *omissis omissis* e della sig.ra *omissis omissis* con quote di ½ ciascuno, il ctu è chiamato a valutare la sola quota indivisa.

Il garage in questione risulta un unico vano insieme all'adiacente garage definito catastalmente sub. 26, come già relazionato, ragion per cui, dovendo considerare l'ipotesi di dividere il singolo sub. 25, ciò non sarebbe possibile in quanto presenta una superficie insufficiente per il parcheggio di due auto, oltretutto si ha un'unica porta di ingresso per l'accesso di una singola auto e non due.

Dovendo dare un'indicazione del valore della sola quota indivisa (1/2) del bene immobile si può ipotizzare di ricavarla come segue, ossia



$(€ 8.500,00/2) / 2 = € 2.125,00.$

**4.X.c. VALORE QUOTA INDIVISA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 15 P.LLA 1182, SUB. 26.**

Trattandosi di locale adibito a garage di proprietà del sig. *omissis omissis* e della sig.ra *omissis omissis* con quote di ½ ciascuno, il ctu è chiamato a valutare la sola quota indivisa.

Il garage in questione risulta un unico vano insieme all'adiacente garage definito catastalmente sub. 25, come già relazionato, ragion per cui, dovendo considerare l'ipotesi di dividere il singolo sub. 26, ciò non sarebbe possibile in quanto presenta una superficie insufficiente per il parcheggio di due auto, oltretutto si ha un'unica porta di ingresso per l'accesso di una singola auto e non due.

Dovendo dare un'indicazione del valore della sola quota indivisa (1/2) del bene immobile si può ipotizzare di ricavarla come segue, ossia

$(€ 8.500,00/2) / 2 = € 2.125,00.$

**4.X.d. VALORE QUOTA INDIVISA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 8 P.LLA 1249.**

Trattandosi di casa terranea di proprietà del sig. *omissis omissis* e della sig.ra *omissis omissis* con quote di ½ ciascuno, il ctu è chiamato a valutare la sola quota indivisa.

Il bene immobile in questione, nella realtà, non risulta comodamente divisibile in due parti uguali in quanto, pur presentando due ingressi, richiederebbe una trasformazione della distribuzione interna abbastanza onerosa con la necessità di inserire un nuovo servizio igienico con relativi adeguamenti all'impianto idrico, elettrico e con conseguenti lavori di demolizione e costruzione di parti murarie ove possibili. Inoltre si dovrebbero sostenere ulteriormente i costi per aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

In conseguenza delle motivazioni pocanzi descritte risulta improbabile la separazione in due porzioni con mq equamente distribuiti e oneroso il raggiungimento di tale separazione.

Dopo aver effettuato la stima della casa terranea unifamiliare che presenta il più probabile valore venale pari ad € 71.000,00, la singola quota indivisa (1/2) corrisponderebbe all'esatta metà del valore, ossia € 35.500,00.



## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Rilievi fotografici;
- b. Rilievi metrici;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Verbali di sopralluogo;
- e. Visure catastali storiche per immobile;
- f. Planimetrie catastali;
- g. Estratti di Mappa Catastale;
- h. C.E. n. 45/1984 immobile in via Dei Tulipani;
- i. C.E. n. 45/1986 in variante, immobile in via Dei Tulipani;
- j. C.E. n. 17/1988 in variante, immobile in via Dei Tulipani;
- k. Abitabilità immobile in via Dei Tulipani;
- l. Richiesta accesso atti amministrativi;
- m. Risposta alla richiesta accesso atti;
- n. Relazione di amministratore di condominio;
- o. Copia atti di compravendita;
- p. Specifica delle competenze tecniche;
- q. Copie ricevute di spesa;
- r. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 20.02.2022

il CTU

Arch. Maria Blanco

