

Esecuzione Immobiliare n. 459/2017

G.E. Dott.sa Cultrera Concita

Promossa da: Sig.ra ~~Spingola Nadia~~

Contro: Sig.ra ~~Marzo Patrizia~~

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DI UN IMMOBILE SITO IN SIRACUSA, SU STRADA CARANCINO 6.
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 459/2017)

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)

Siracusa, li 23 Aprile 2018

Indice

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

Allegati:

- All.1 comunicazioni alle parti
- All.2 verbale sopralluogo
- All.3 documentazione fotografica
- All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico
- All.6 documentazione catastale
- All.7 documentazione ispezione ipotecaria
- All.8 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All.9 atto di provenienza del bene
- All.10 calcolo costi oneri concessori ante e post opera
- All.11 preventivo smaltimento amianto

1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita” del 27/12/2017 la S.V.I. nominava lo scrivente Arch. Fabio Messina, con studio in Siracusa, via Iceta n.2, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1087, Consulente Tecnico d'Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, sottoscritto con Verbale del 28/12/2017, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 459/2017 R.G. Es. promossa dalla Sig.ra **Spingola Nidia**, nei confronti del Sig.ra **Mazza Daniela**

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, richiedendo, tramite istanze rivolte al Sindaco ed al competente Ufficio tecnico, registrate al prot. gen. in arrivo n.19960 del 08/02/2018 e arrivo n.0030778 del 01/03/2018 (cfr. istanze – Allegato 5), la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) la visura storica per immobile;
 - b) l'estratto di mappa catastale;
 - c) la planimetria catastale;
 - d) le visure per soggetto.
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) l'ispezione ipotecaria per immobile;

b) l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici dei soggetti debitori.

In data 31 Gennaio 2018 ho inviato alle parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, indicando la data del 28 Febbraio 2018, ore 15:30, per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, sito a Siracusa, in Strada Carancino 6.

Nel giorno ed all'orario sopra menzionati ho eseguito il sopralluogo dell'immobile, così come descritto nel Verbale n.1 (cfr. Allegato 2).

Procedendo pertanto, durante le fasi di sopralluogo, ad effettuare le operazioni di rilievo metrico, di rilievo fotografico, di interno ed esterno, e degli altri rilevamenti necessari, verificando contestualmente lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Ho proceduto inoltre all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa (Moncada Immobiliare e House & Agency Immobiliare), al fine di definire un prezzo di compravendita e/o di locazione dell'immobile oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o di locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Individuazione dei beni (risposta al quesito "I")

L'immobile oggetto di accertamento si trova nel Comune di Siracusa, in Contrada denominata Carancino, precisamente su Strada Carancino 6, e sorge al centro di un terreno, il cui ingresso principale avviene attraverso un cancello carrabile, con accesso diretto su strada, non risulta presente invece alcun ingresso secondario, pedonale.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile sopra menzionato risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, N.C.E.U., foglio **38**, particella **234**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, rendita catastale **604,25 €**; indirizzo **Traversa Sinerchia**, piano **T** (terra).

Come indicato nel precedente paragrafo, è stato riscontrato che l'ingresso dell'immobile non risulta su Traversa Sinerchia, ma è ubicato su Strada Carancino al civico, 6, inoltre si fa presente che la categoria catastale **A/3** (abitazione di tipo economico) non risulta idonea per la tipologia costruttiva

e per le pertinenze presenti nell'immobile oggetto di perizia, ravvicinandosi più alla categoria catastale A/7 (abitazione in villini).

Le coordinate GPS dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37°08'195"N, Longitudine 15°22'041"E.

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

Considerazioni sulle caratteristiche di contesto

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) l'immobile, sito in Strada Carancino al civico 6, si trova nella zona periferica dell'agglomerato urbano di Siracusa, lontano da servizi quali scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali, ed a circa 5 minuti in macchina dal centro del quartiere di Belvedere.

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

L'immobile oggetto di accertamento è un unità immobiliare singola, la cui tipologia costruttiva risulta quella di "Villetta unifamiliare" composta da un vano seminterrato di mq 102 netti (registrato al catasto come cantina, ma non utilizzabile come tale poiché non in possesso dei requisiti di abitabilità) e da un piano terra, avente la seguente distribuzione planimetrica. L'ingresso all'abitazione avviene da una veranda coperta orientata a sud, la cui superficie è di mq 20 circa, da cui si accede ad una prima stanza avente funzione di soggiorno living, che ha altresì la funzione di snodo centrale di distribuzione a tutti gli altri ambienti presenti nell'immobile, avente superficie netta di circa 30,50 mq ed affacci diretti a sud ed a ovest. Da questa si accede ad ovest, in una sala da pranzo, di mq 16 circa, con esposizione ed affaccio ad ovest (difforme dal progetto autorizzato), e poi ad un blocco servizi, (non presente nel progetto autorizzato) composto da: cucina, con esposizione ed affacci a nord/ovest, di superficie netta mq 12,90, un bagno, di superficie netta 3,50 mq. Inoltre sempre in questo blocco, è presente la scala di accesso al vano seminterrato, non autorizzato e quindi non utilizzabile al momento, mentre nella parte est, confinante con il soggiorno, è presente un disimpegno, da cui si accede alla zona notte dove sono presenti le camere da letto ed un bagno, così suddivise: camera da letto matrimoniale, con orientamento sud/est e con affacci ad est, ha una superficie netta di mq 18 circa, la camera da letto matrimoniale ospiti, con orientamento a nord/est ed affaccio ad est, ha superficie netta di mq 18,70 circa, ed il bagno di superficie netta di 6 mq, con orientamento ed affaccio ad est, risulta inoltre presente un ripostiglio orientato a nord, accessibile direttamente dal soggiorno, con superficie 8,10 mq ed affaccio a nord.

Tra le pertinenze risultano un terreno che si estende per mq 3.700, e due corpi distaccati (non in possesso di alcuna autorizzazione urbanistica), il primo avente struttura in muratura e copertura in lastre di amianto, con funzione di locale di deposito e superficie lorda di mq 25,50, ed il secondo avente piccolo vano anche esso con struttura in muratura e copertura in lastre di amianto, la cui superficie risulta di mq 2,75.

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

- pavimentazione e rivestimenti in ceramica;
- porte interne ad anta unica in legno tamburato;
- portoncino di ingresso risulta essere a doppia anta in ferro e vetro;
- infissi esterni in alluminio, (non sono dotate di avvolgibili);
- impianti di produzione di acqua calda sanitaria (a caldaia a gas);
- impianti di riscaldamento è a piastre radianti;
- impianti di condizionamento;

N.B. Lo stato di conservazione dell'immobile e delle sue pertinenze risulta essere al quanto vetusto e privo di manutenzione, come riscontrabile dalla relazione fotografica allegata.

3.3 Stato di possesso dell'immobile (risposta al quesito "III")

L'immobile oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risulta intestato a:

- ~~Marzo Patrizia~~ (soggetto debitore), nata a Foggia, il ~~20/10/1943~~, Codice Fiscale: ~~MIRZPRZ64R70D639D~~, proprietario per 2/6 in regime di comunione dei beni con ~~SCARLO~~ ~~GIANCARLO~~;
- ~~Scarolo Giancarlo~~ (soggetto non debitore), nato a Siracusa, il ~~18/11/1964~~ Codice Fiscale: ~~SCRGCRC64S161754R~~, proprietario per 2/6, in regime di comunione dei beni con ~~MARZO~~ ~~PATRIZIA~~;
- ~~Scarolo Giancarlo~~ (soggetto non debitore), nato a Siracusa, il ~~18/11/1964~~ Codice Fiscale: ~~SCRGCRC64S161754R~~, proprietario per 1/3.

In merito allo stato di occupazione, l'immobile, così come constatato al momento degli accessi eseguiti, è occupato dalla Sig.ra Marzo Patrizia (soggetto debitore).

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (risposta ai quesiti "IV" e "V")

L'immobile oggetto di perizia, in funzione dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7), risulta gravato dalle seguenti formalità, in ordine cronologico:

- **Iscrizione** del 04/12/2009 – Registro Particolare 5255 Registro Generale 27091

Pubblico ufficiale Minniti Giuseppe Repertorio 62072/14666 del 03/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Iscrizione** del 08/01/2015 – Registro Particolare 22 Registro Generale 168

Pubblico ufficiale Minniti Giuseppe Repertorio 68065/18134 del 07/01/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Trascrizione** del 19/10/2017 – Registro Particolare 11810 Registro Generale 15889

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1361/2017 del 28/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 7 alla presente relazione, oltre all' ispezione ordinaria relativa all'immobile, è contenuta l'ispezione ordinaria relativa al soggetto debitore la Sig.ra [REDACTED]

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

In seguito ad istanza rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, di cui al prot. gen. in arrivo n.19960 del 08/02/2018 e n.0030778 del 01/03/2018, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- la Licenza Edilizia n. 1456 del 30 Gennaio 1970, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];
- l'elaborato grafico di cui alla Licenza Edilizia n. 1456 del 30 Gennaio 1970 (Tavola unica);
- l'autorizzazione all'abitabilità prot. n. 2091/Ig del 12/02/1972;
- il Certificato di destinazione urbanistica n. 102/2018.

N.B. Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta non essere conforme al certificato di abitabilità sopra citato, in quanto sono state apportate modifiche a volumi e superfici, senza le autorizzazione previste dalla normativa.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade l'immobile, si

tratta di “Zona CR1b – aree di riordino urbanistico di tipo b” del Piano Regolatore Generale vigente, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico (cfr. Allegato 5), per la quale si applicano le prescrizioni di cui all’art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Siracusa.

N.B. Si fa presente che la SLA (Superficie Lorda Ammissibile) non risultando esaurita, consentirebbe un ulteriore ampliamento della superficie dell’immobile di circa mq 300.

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

- sotto il profilo urbanistico – edilizio, l’immobile in esame, così come verificato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, si presenta difforme al progetto autorizzato con Licenza Edilizia n. 1456 del 30 Gennaio 1970, in quanto sono state effettuate diverse tipologie di abusi di seguito riportati:
 - la chiusura di veranda coperta, collocata a nord dell’immobile, con tamponamenti in muratura;
 - la realizzazione di un volume avente funzione di cucina e bagno, collocato a nord dell’immobile in questione, in prosecuzione del primo abuso, anche esso in muratura;
 - realizzazione di vano scala al fine di accedere al livello sottostante, realizzato in origine come vano di areazione non accessibile, allo scopo, si presume, di trasformare detto vano in locale cantinato, con realizzazione di numero quattro prese di areazione e illuminazione, che al momento del sopralluogo risultava incompleto e non abitabile, poiché privo di intonaci, controsoffittatura e pavimentazione;
 - presenza di un deposito addossato al muro di confine lato ovest;
 - presenza di un piccolo volume collocato ad egual distanza tra il deposito abusivo sopra descritto e l’unità immobiliare;
 - difformità nella disposizione interna dell’immobile;

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

- Sotto il profilo catastale, nella planimetria dell’immobile, risultano presenti difformità rispetto allo stato di fatto, dell’immobile in questione.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, trattandosi di interventi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia ed alterano in parte la sagoma dell’edificio (così come da art.10 del D.P.R.

n.380/2001 e s.m.i.), è possibile presentare, presso il competente ufficio tecnico, una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 (recepito dalla Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"), corrispondendo una sanzione che, nel caso in specie, in funzione dell'interlocuzione con il competente ufficio tecnico, si può considerare computabile nella misura minima di € 516,00. Resta comunque salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.36 del D.P.R. n.380/2001, che prevede che "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia" ove "l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire". vedi Costo di Costruzione – Oneri di Urbanizzazione – Monetizzazione di aree per servizi, non raddoppiati Allegato 10.

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

• Sanzione pecuniaria	€ 516,00
• Costi di oblazione (raddoppiati)	€ 7.996,72
• Marca da bollo per presentazione S.C.I.A. (in atto applicabile)	€ 16,00
• Diritti di segreteria (in atto applicabili nel Comune di Siracusa)	€ 80,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€ 3.500,00
TOTALE =	€ 12.108,72

N.B. Si precisa che per la zona in cui insiste l'immobile oggetto di perizia, risulta necessario il preventivo rilascio di parere di competenza da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. in quanto l'immobile si trova in zona di tutela uno, mentre per le opere strutturali risulta necessario il parere del Genio Civile, i cui costi di presentazione pratiche e le competenze tecniche, risultano già inserite nella voce soprastante, "Competenze tecniche a forfait".

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

Costi di regolarizzazione catastale

• Accatastamento DOCFA	€ 60,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€ 400,00
TOTALE	€ 460,00

Costi di demolizione volumi non sanabili.

Si fa presente inoltre che i volumi distaccati dal caseggiato ad utilizzo residenziale, riportati nell'allegato quattro, ossia il deposito a ridosso del confine ovest di mq 25,50 ed, il piccolo vano di mq 2,75 posta tra il deposito sopra citato e l'immobile, non rispettano standard urbanistici, in quanto rispettivamente risultano il primo a ridosso del confine, superando l'altezza massima per le strutture costruite su confine, il secondo volume invece non rispetta la distanza minima tra edifici, per cui si è provveduto a redigere un'analisi dei costi di demolizione, analisi effettuata con l'ausilio del prezzario Regionale Siciliano dei Lavori Pubblici 2018, sotto riportati e per le voci di difficile quantificazione attraverso indagini di mercato (Allegato 11).

• Rimozione e Smaltimento Amianto (preventivo All 11 "B.S. Trasporti s.r.l.") 30 mq	€ 1.375,00
• Demolizione di pieno per vuoto (voce 01.03.01) 84 mc	€ 1.557,79
• Trasposto a Discarica (voce 01.02.05.002) 20 mc	€ 169,09
TOTALE IVA inclusa	€ 3.101,88

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica
(risposta al quesito "VIII")

Riguardo all'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di accertamento, lo stesso non è presente nei documenti in atti e non è stato possibile eseguire la consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), per verificare se l'immobile fosse o meno presente nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati, poiché dal 7 Novembre 2017 il portale è stato sospeso.

Ho provveduto pertanto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile, la cui classe energetica di appartenenza è "E", come descritto nell'attestazione stessa, contenuta

nell' Allegato 8.

4. Valutazione del bene (risposta al quesito "IX")

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerate le suddette precisazioni, nel caso del bene in esame, ossia di unità immobiliare dotata di pertinenze esclusive, si hanno i calcoli di seguito riportati:

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

145,00 mq,

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia la veranda coperta (avente, superficie pari circa a 20,00 mq):

$30\% \times (20,00 \text{ mq}) = \mathbf{6,00 \text{ mq}}$

- la superficie omogeneizzata dei vani principali e degli accessori diretti, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia il piano cantinato (la cui superficie lorda misura circa 117,50 mq) e il è la seguente:

$50\% (117,50 \text{ mq}) = \mathbf{58,75 \text{ mq}}$ Tenendo in considerazione che il vano semi interrato risulta non abitabile e quindi allo stato attuale non usufruibile, (anche se sanabile e calcolato negli oneri di urbanizzazione, **Allegato 10**) la superficie sopra calcolata di **58,75 mq** essendo un'opera incompleta viene decurtata del 70%, in riferimento allo stato di completezza dei lavori ancora necessari al raggiungimento di un locale abitabile.

Ottenendo così una superficie di:

$30\% (58,75 \text{ mq}) = \mathbf{17,62 \text{ mq}}$

- la superficie omogeneizzata delle Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata, non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 2% per superfici eccedenti detto limite (la cui superficie di terreno è circa 3.700,00 mq):

$10\% (5 \times 145,00 \text{ mq}) + 2\% [3.700,00 \text{ mq} - (5 \times 145,00 \text{ mq})] = \mathbf{132,00 \text{ mq}}$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:

$145,00 \text{ mq} + 6,00 \text{ mq} + 17,62 \text{ mq} + 132,00 \text{ mq} = \mathbf{300,62 \text{ mq}}$ (superficie commerciale del bene).

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

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

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2017, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, non ch  dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame.

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

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **850,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **4 €/mq x mese**

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

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

300,62 mq x 850,00 €/mq = 255.527,00 € ed in cifra tonda **255.000,00 €**

2) Utilizzando il **procedimento analitico** il pi  probabile valore di mercato (Vm) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n / r$$

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

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 2, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $300,62 \text{ mq} \times 4 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 14.429,76 \text{ €}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:** $30\%(14.429,76 \text{ €}) = 4.328,92 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (Rn):** $14.429,76 - 4.328,92 = 10.100,84 \text{ €}$

$V_m = (10.100,84 \times 100)/4 = 252.521,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **252.000,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

$(255.000,00 \text{ €} + 252.000,00 \text{ €})/2 = 253.500,00 \text{ €}$

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

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

$253.500,00 \text{ €} - (15.670,60 \text{ €}) = 237.829,40 \text{ €}$ ed in cifra tonda **238.000,00 € (valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni).**

4. Conclusioni

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

- il valore stimato per l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pari a € **238.000,00**;
- gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del bene sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)

Siracusa, li 23 Aprile 2018

Esecuzione Immobiliare n. 459/2017

G.E. Dott.sa Cultrera Concita

Promossa da: ~~Sig.ra Spicunglia Nadia~~

Contro: Sig.ra ~~Marzo Patrizia~~

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA INTEGRATIVA
DI UN IMMOBILE SITO IN SIRACUSA, SU STRADA CARANCINO 6.
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 459/2017)

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)

Siracusa, li 09 Maggio 2019



Indice

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Stato di possesso dell'immobile
4. Conclusioni
5. Allegato

1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita” del 27/12/2017 la S.V.I. nominava lo scrivente Arch. Fabio Messina, con studio in Siracusa, via Ragusa n.1, iscritto all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1087, Consulente Tecnico d’Ufficio della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 459/2017 R.G. Es. promossa dalla Sig.ra [REDACTED] nei confronti del Sig.ra [REDACTED]. A seguito della Perizia Tecnica Estimativa, datata 23/04/2018, redatta dal sottoscritto il Giudice per l’esecuzione, con verbale del 08/01/2019 mi convocava all’udienza del 16/04/2019, unitamente alle parti al fine di verificare l’eventuale divisibilità del bene e di individuare il valore della quota appartenente all’esecutata.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono riportati studio e valutazioni dei quesiti postimi:

Risulta importante precisare che si tratta di una villa unifamiliare, avente un unico ingresso accessibile dalla SP 77, denominata strada Carancino, il cui fabbricato risulta collocato al centro del terreno su cui insiste. Il terreno risulta unico e non lottizzabile, inoltre l’immobile risulta avere un unico ingresso all’abitazione, accesso da veranda coperta e rialzata rispetto alla quota del terreno di circa 50 cm. Per realizzare un secondo accesso all’immobile sarebbe quindi necessario colmare il dislivello, attraverso la nuova realizzazione di un ingresso allo stabile, rialzato di 50 cm rispetto alla quota del terreno, ed inoltre si palesa l’ulteriore difficoltà nella divisione degli impianti e degli spazi in quanto la struttura avrebbe necessita di una completa trasformazione e ristrutturazione per poter dividere l’unità abitativa, al fine di generarne due. Difatti i due immobili, generati da un ipotetico frazionamento, avrebbero necessità di avere impianti indipendenti quali: elettrico, idrico-sanitario e di scarico.

Nel terreno è presente un’unica fossa imhoff, progettata per le utenze di un’unica unità immobiliare, per tanto inadeguata alle utenze di due immobili, inoltre trattandosi di una struttura realizzata in muratura portante risulterà problematico rimodulare gli spazi interni, anche quelli della cantina che rimarrebbero accessibili solamente da una delle unità abitative createsi, inquanto risulta presente un’unica scala.

Attraverso una stima sintetica effettuata attraverso un software di calcolo elaborato e fornito dal “Consiglio nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori” in linea con i costi di ristrutturazione dei vari comuni Italiani, il costo per dividere l’unità monofamiliare, che dovrà

trasformarsi in unità bi-familiare risulta essere di euro 91.821,73 (Vedi Allegato) che ammonta a circa 2/5 (due quinti) dell'intero valore dell'immobile (calcolato nella precedente perizia 238.000,00 euro), costo da detrarre al valore totale dell'immobile.

3. Quote di proprietà

L'immobile oggetto di accertamento, come esposto nella precedente relazione risulta così suddiviso:

- **[REDACTED]** (soggetto debitore), nata a Foggia, il **[REDACTED]** Codice Fiscale: **[REDACTED]**, proprietario per 1/3 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]** **[REDACTED]**;
- **[REDACTED]** (soggetto non debitore), nato a Siracusa, il **[REDACTED]** Codice Fiscale: **[REDACTED]**, proprietario per 1/3, in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]** **[REDACTED]**;
- **[REDACTED]** (soggetto non debitore), nato a Siracusa, il **[REDACTED]** Codice Fiscale: **[REDACTED]**, proprietario per 1/3.

Da quanto sopra risulta che 1/3 del valore del bene immobile è di proprietà esclusiva del Signor **[REDACTED]**, e che i 2/3 del bene immobile sono in comune tra il Signor **[REDACTED]** e la Signora **[REDACTED]**, per tanto, in merito al quesito formulatomi durante l'udienza del 16/04/2019, che richiedeva il valore della quota appartenente all'esecutata, la Sig.ra **[REDACTED]** risulta essere proprietaria di un 1/3 (un terzo) del valore totale del bene.

4. Conclusioni

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

A seguito delle precedenti valutazioni effettuate, il CTU afferma che l'immobile oggetto di perizia risulta sì divisibile, ma i costi da sostenersi per un'ipotetica divisione risultano ammontare ad una spesa di euro 91.821,73 pertanto, tenendo in considerazione il valore dell'immobile unico, come valutato nella precedente relazione Tecnica Estimativa, risultato pari a € 238.000,00, che diviso per la quota parte dell'esecutata, fa sì che il valore della quota della Signora **[REDACTED]** risulti €

79.333,33 cifra inferiore ai € 91.821,73, costo dei lavori necessari per dividere l'unità abitativa esistente in due unità indipendenti, anche se tale costo teoricamente si potrebbe ripartire tra i due proprietari.

N.B. Si fa presente che una stima certa, della divisione dell'immobile unifamiliare in due unità abitative, con le rispettive pertinenze e servizi, potrà essere eseguita solo su un progetto esecutivo di frazionamento, che definisca gli spazi e rimoduli completamente il bene oggetto di relazione.

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)

Siracusa, li 09 Maggio 2019

