

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

Procedura esecutiva immobiliare n. 136/17 R.G. Es.
Promossa da
nei confronti di *omissis omissis* e
omissis omissis.

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI
SITI NEL COMUNE DI FLORIDIA (SR) IN
VIA VITTORIO EMANUELE E IN VIA
POLISENA ANNOTATI AL N.C.E.U.
FOGLIO 25, PARTICELLA 2136 SUB. 1, 3-4
GRAFFATE E PARTICELLA 4768.

STUDIO TECNICO

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	3
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	40

III.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 136/2017 R.G.Es., promossa da rappresentata e difesa dall'Avv. C. una, creditori intervenuti rappresentata e difesa dall'Avv. i. rappresentata e difesa dall'Avv. o i sigg. omissis omissis e omissis omissis.

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Gurrieri in data 14/04/2017 ha nominato C.T.U. per la stima dei beni pignorati. nel seguito meglio specificati, la sottoscritta, con studio a Siracusa in , 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 quale ha prestato il giuramento di rito in data 26/04/2017. In data 18-05-2018 viene sospesa la procedura esecutiva per 24 mesi, trascorso tale periodo si è ripreso l'incarico di stima proseguendo con tutte le operazioni necessarie allo svolgimento del mandato.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Da Atto di Pignoramento Immobiliare, contenuto nel fascicolo d'ufficio, si estrapola quanto segue.

"...Il Tribunale di Siracusa emetteva in data 26.8.2016 decreto ingiuntivo n. 1216/2016 (R.G. n. 2869/2016) non provvisoriamente esecutivo e munito di formula esecutiva apposta in data 13.1.2017, con cui veniva ingiunto, al signor omissis omissis, nato c omissis ed ivi residente nel codice fiscale: omissis, per tutte le causali indicate in ricorso, il pagamento della complessiva somma di euro 7.983,85 oltre gli interessi convenzionali, come da domanda, oltre le spese legali del procedimento monitorio che venivano liquidate in euro 540,00 per compensi € 145,50 per esborsi oltre spese generali al 15% i.v.a. e c.p.a. come per legge. Il ricorso per decreto ingiuntivo unitamente all'ingiunzione venivano ritualmente notificati al debitore che a tutt'oggi è inadempiente. ragione per la quale ... n forza del predetto decreto ingiuntivo intimava al predetto Sig. omissis omissis, con atto di precetto, ritualmente notificato, il pagamento, con l'osservanza dei termini di legge, della complessiva somma di € 7.983,85 oltre gli interessi come da domanda con le decorrenze indicate in ricorso sino al soddisfo, oltre le spese della procedura monitoria e della precettazione come meglio specificato nell'atto di precetto ritualmente notificato e rimasto anch'esso infruttuoso. Pertanto

p.a. come sopra rappresentata e difesa, intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti cespiti immobiliari siti nel Comune di Floridia in ..."

In seguito a quanto pocanzi affermato, è seguito pignoramento dei beni immobili da parte di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 13/03/2017.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

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

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;

- in data 20.06.2017 si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare la visura per immobile, la visura storica per immobile, per il ritiro delle planimetrie dei beni in oggetto e dei relativi estratti di mappa catastali;
- in data 23.06.2021, a mezzo PEC, ha inviato al Comune di Floridia-VI Settore Urbanistica e Territorio-Edilizia Privata, richiesta di documentazione relativa agli immobili, oggetto di pignoramento, ai fini della verifica sulla loro regolarità edilizia ed urbanistica;
- in data 28.07.2017 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Floridia (SR) in via Vittorio Emanuele n. 284 per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali, non è stato possibile effettuare tali operazioni come da verbale di sopralluogo;
- in data 23.08.2017 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Floridia (SR) in via Vittorio Emanuele n. 284 per effettuare il sopralluogo ed iniziare le operazioni peritali, non è stato possibile effettuare tali operazioni come da verbale di sopralluogo;
- in data 01.09.2017 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Floridia (SR) in via Vittorio Emanuele n. 284 per effettuare il sopralluogo ed iniziare le operazioni peritali, è stato possibile effettuare tali operazioni ma non concluderle, come da verbale di sopralluogo;
- in data 26.07.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Floridia (SR) in via Polisena n. 195 per proseguire il sopralluogo ed concludere le operazioni peritali, è stato possibile effettuare tali operazioni e concluderle, come da verbale di sopralluogo;
- in data 26.07.2021 si è recata presso gli uffici comunali di Floridia per ritirare copia conforme all'originale della documentazione richiesta sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni immobili, richiesta e protocollata telematicamente in data 23.06.2021;
- in data 15.10.2021 ha svolto indagine di mercato locale presso agenzie immobiliari site nel Comune di Floridia.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.1a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

L'unità immobiliare in questione consiste in un negozio facente parte di un edificio a due piani fuori terra con destinazione d'uso mista commerciale e direzionale, catastalmente dichiarata come C/1 ossia "negozi e botteghe", sita in Floridia (SR) in corso Vittorio Emanuele n. 284 (in visura è indicato 242) al piano terra.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catast.	Rendita €.
negozio	25	2136	1	C/1	3	49 m ²	Tot 66 m ²	640,25
indirizzo	CORSO VITTORIO EMANUELE n. 242 piano: T							

Dal sopralluogo effettuato risultano delle difformità, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, non risultano pertinenze esclusive di ornamento o a servizio del negozio, si ha accesso diretto dalla strada urbana con relativo marciapiede, il numero civico riportato in visura non corrisponde con quello reale in quanto, come da documentazione fotografica riportata in allegato, l'immobile risulta al civico n. 284.

4.Ib. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

L'unità immobiliare in questione consiste in un ufficio facente parte di un edificio a due piani fuori terra con destinazione d'uso mista commerciale e direzionale, catastalmente dichiarata come A/10 ossia "uffici e studi privati", sita in Floridaia (SR) in corso Vittorio Emanuele n. 282 (in visura è indicato 284) al piano primo.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catast.	Rendita €.
ufficio	25	2136	3 4	A/10	U	3,5 vani	Tot 87 m ²	433,82
indirizzo	CORSO VITTORIO EMANUELE n. 284 piano: 1							

Dal sopralluogo effettuato risulta corrispondenza con la planimetria catastale dichiarata al Nuovo Catasto Urbano di Siracusa, risultano pertinenze esclusive di ornamento dell'ufficio, ossia un balcone prospiciente il corso Vittorio Emanuele ed una terrazza interna con al centro il lucernario di illuminazione naturale al piano terra.

4.Ic. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

L'unità immobiliare in questione consiste in un'abitazione, catastalmente dichiarata come A/3 ossia "abitazione di tipo economico", sita in Floridaia (SR) in via Polisena n. 195 (in visura è riportato il n. 169) al piano terra.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita €.
abitazione	25	4768		A/3	3	4,5 vani	Tot 116 m ² Tot. escluse aree scoperte 114 m ²	1.115,55
indirizzo	VIA POLISENA n. 169 piano: T							

Dal sopralluogo effettuato risultano delle difformità, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, risulta come pertinenza esclusiva di ornamento un cortile interno.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

4.IIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione risulta consistere in un negozio al piano terra facente parte di una costruzione a due livelli fuori terra con destinazione commerciale-direzionale, con "Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili" del 27-02-1968, con struttura portante in muratura, solaio misto in cemento armato e laterizio, copertura inclinata a falde. Si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce ed impianto per connessione internet.

L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale di Floridaia, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come "Art. 7 Aree edificate di carattere storico/ambientale". Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Floridaia", "... è vietato:

- modificare i caratteri propri della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- per le operazioni di risanamento conservativo, superare le densità edilizie esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico che devono essere eliminate;
- per gli edifici privi di valore storico-ambientale superare i limiti massimi di volumetria consentiti dalla normativa che segue.

Le volumetrie ammissibili massime per le zone "A", sono:

- per le operazioni di risanamento conservativo le densità edilizie non devono superare quelle esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
- per le eventuali nuove costruzioni, premesso che la densità fondiaria media della zona rilevata (allegato riepilogativo degli isolati) è pari a mc/mq 8,00-9,50, al fine di consentire migliori condizioni igienico-sanitarie e di evitare il decongestionamento del centro urbano la densità fondiaria in nessun caso dovrà superare 5,00 mc/mq. Ciò consente, per le nuove costruzioni, di realizzare una unità residenziale rispondente alle esigenze abitative e rendere interessanti gli interventi nel centro urbano.

Riguardo alle altezze massime consentite, si prescrive che:

- a) per le operazioni di risanamento conservativo le altezze non possono superare quelle esistenti, computate senza considerare le sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
- b) per le eventuali trasformazioni e/o nuove costruzioni, l'altezza massima del fronte, in allineamento con il ciglio stradale, non può superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti o circostanti di carattere storico;
- c) è consentito costruire edifici a gradoni costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, con arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante (vedi parere Consiglio Superiore del LL.PP. n. 97/2003).

Inoltre, secondo la normativa sismica dell'allegato 2 OPCM n. 3431/05, nei comuni ricadenti in zona sismica di "classe 2" le altezze massime consentite sono:

- per costruzioni in muratura metri 11;
- per costruzioni in c.a. non ci sono limitazioni.

Sempre l'allegato 2 OPCM n. 3431/05 prescrive che sono esclusi dal calcolo delle altezze eventuali volumi tecnici come i torrioni delle scale. Nel caso di copertura a tetto l'altezza va misurata dalla

quota d'imposta delle falde. Nel caso di edifici con piani cantinati o seminterrati, la differenza di livello tra il piano più elevato di copertura e quello di estradosso della fondazione non può eccedere più di metri 4 i limiti precedentemente riportati.

Infine, l'altezza H degli edifici, secondo le categorie del D.M. 16-01-96, è definita, in funzione della larghezza L della sede stradale, dalle formule seguenti:

per	$L \leq 3 \text{ m}$	$(H=3)$
per	$3 \leq L \leq 11$	$(H=L)$
per	$L > 11$	$(H=11+3*(L-11))$

con la deroga di cui alla superiore lettera c) in merito all'arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante."

Dalla Tavola B1 "Planimetria catastale con indicazione degli interventi ammissibili – Quadro d'unione" del "Piano Centro Storico Florida", l'immobile ricade negli edifici classificati A2.b, ossia A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata, A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici.

Dalla Relazione Generale del PCS di Florida "appartengono a questa categoria quegli edifici che, pur non possedendo un partito architettonico di facciata con particolari valori artistico-compositivi, sono oggetto di tutela per il valore di "autenticità" e di testimonianza storica. Trattasi per lo più di manufatti architettonici appartenenti all'edilizia storica "minore" in cui è prevalente il carattere di autenticità "materica" degli elementi che configurano il partito architettonico di facciata (ad esempio: intonaco, tinteggiatura, cornici, infissi, ecc...).

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro, ripristino filologico e/o tipologico."

L'unità immobiliare oggetto di causa è collocata al piano terra del corpo di fabbrica, consiste in un negozio con unica vista principale sul lato strada, presenta un'altezza interna utile 3.86 m, altezza che varia in altri ambienti per la presenza di controsoffittature (come da allegato "rilievo metrico"), si accede al suo interno tramite porta-finestra che conduce al vano principale del negozio, qui si ha una seconda bucatara con infisso fisso non apribile che funge da vetrina, si prosegue con un corridoio che si sviluppa in direzione nord/sud e ovest-est e permette l'accesso a tutti i vani posti adiacenti su entrambi i lati. Il negozio presenta un discreto stato conservativo, peggiorato nel vano principale di accesso diretto dalla strada, rispetto al sopralluogo avvenuto nel 2017 (come da allegato "documentazione fotografica"), è dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione invernale/estiva autonomo posizionate nel solo vano posto a sud che funge da laboratorio, l'unità immobiliare è fornita di serramenti con telaio in metallo e vetro singolo posti nel solo vano principale, il servizio igienico è dotato di ventola/aspiratore essendo privo di finestra.

4.IIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione risulta consistere in un ufficio al piano primo facente parte di una costruzione a due livelli fuori terra con destinazione commerciale-direzionale, con "Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili" del 27-02-1968, con struttura portante in muratura, solaio misto in cemento armato e laterizio, copertura inclinata a falde. Si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce ed impianto per connessione internet.

L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale di Florida, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come "Art. 7 Aree edificate di carattere storico/ambientale". Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Florida", "... è vietato:

- modificare i caratteri propri della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- per le operazioni di risanamento conservativo, superare le densità edilizie esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico che devono essere eliminate;
- per gli edifici privi di valore storico-ambientale superare i limiti massimi di volumetria consentiti dalla normativa che segue.

Le volumetrie ammissibili massime per le zone "A", sono:

- per le operazioni di risanamento conservativo le densità edilizie non devono superare quelle esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
- per le eventuali nuove costruzioni, premesso che la densità fondiaria media della zona rilevata (allegato riepilogativo degli isolati) è pari a mc/mq 8,00-9,50, al fine di consentire migliori condizioni igienico-sanitarie e di evitare il decongestionamento del centro urbano la densità fondiaria in nessun caso dovrà superare 5,00 mc/mq. Ciò consente, per le nuove costruzioni, di realizzare una unità residenziale rispondente alle esigenze abitative e rendere interessanti gli interventi nel centro urbano.

Riguardo alle altezze massime consentite, si prescrive che:

- d) per le operazioni di risanamento conservativo le altezze non possono superare quelle esistenti, computate senza considerare le sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
- e) per le eventuali trasformazioni e/o nuove costruzioni, l'altezza massima del fronte, in allineamento con il ciglio stradale, non può superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti o circostanti di carattere storico;
- f) è consentito costruire edifici a gradoni costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, con arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante (vedi parere Consiglio Superiore del LL.PP. n. 97/2003).

Inoltre, secondo la normativa sismica dell'allegato 2 OPCM n. 3431/05, nei comuni ricadenti in zona sismica di "classe 2" le altezze massime consentite sono:

- per costruzioni in muratura metri 11;
- per costruzioni in c.a. non ci sono limitazioni.

Sempre l'allegato 2 OPCM n. 3431/05 prescrive che sono esclusi dal calcolo delle altezze eventuali volumi tecnici come i torrioni delle scale. Nel caso di copertura a tetto l'altezza va misurata dalla quota d'imposta delle falde. Nel caso di edifici con piani cantinati o seminterrati, la differenza di livello tra il piano più elevato di copertura e quello di estradosso della fondazione non può eccedere più di metri 4 i limiti precedentemente riportati.

Infine, l'altezza H degli edifici, secondo le categorie del D.M. 16-01-96, è definita, in funzione della larghezza L della sede stradale, dalle formule seguenti:

per	$L \leq 3 \text{ m}$	$(H=3)$
per	$3 \leq L \leq 11$	$(H=L)$
per	$L > 11$	$(H=11+3*(L-11))$

con la deroga di cui alla superiore lettera c) in merito all'arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante."

Dalla Tavola B1 "Planimetria catastale con indicazione degli interventi ammissibili – Quadro d'unione" del "Piano Centro Storico Florida", l'immobile ricade negli edifici classificati A2.b, ossia A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata, A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici.

Dalla Relazione Generale del PCS di Florida "appartengono a questa categoria quegli edifici che pur non possedendo un partito architettonico di facciata con particolari valori artistico-compositivi, sono oggetto di tutela per il valore di "autenticità" e di testimonianza storica. Trattasi per lo più di manufatti architettonici appartenenti all'edilizia storica "minore" in cui è prevalente il carattere di autenticità "materica" degli elementi che configurano il partito architettonico di facciata (ad esempio: intonaco, tinteggiatura, cornici, infissi, ecc...).

Gli interventi ammessi sono:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro, ripristino filologico e/o tipologico."

L'unità immobiliare oggetto di causa è collocata al piano primo del corpo di fabbrica, consiste in un ufficio con unica vista principale sul lato strada tramite balcone in aggetto, presenta un'altezza interna utile variabile di 3.63 m nel vano di accesso che funge da sala di aspetto, di 3.80 m nel vano principale con affaccio sul lato strada, di 2.91 m nel piccolo vano ad esso adiacente adibito a ripostiglio/impianti per la connessione internet e di supporto ai servizi legati alla tipologia dell'ufficio, di 3.84 nel secondo vano che funge anche da sala riunioni, ed infine un'altezza interna utile di 2.28 nell'antibagno e nel servizio igienico entrambi con aperture su vano cortile interno (come da allegato "rilievo metrico"). Si accede all'ufficio tramite rampa di scala che conduce al vano adibito a sala di aspetto, qui si hanno tre porte che conducono ai restanti vani, la sala riunioni è accessibile solo dal vano principale con affaccio lato strada. Tutti i vani hanno porta-finestra di accesso all'esterno, il servizio igienico presenta finestra su area cortiliva esterna, qui è presente un lucernaio che permette l'illuminazione naturale al vano sottostante adibito a laboratorio del negozio descritto al punto 4.IIa. di pag. 6. L'ufficio presenta un discreto stato conservativo, peggiorato nel vano principale di affaccio diretto dalla strada, rispetto al sopralluogo avvenuto nel 2017 (come da allegato "documentazione fotografica"), è dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione invernale/estiva autonomo posizionati nei due vani principali e nel piccolo vano ripostiglio, l'unità immobiliare è fornita di serramenti con telaio in metallo e vetro doppio (vetro camera) con persiane.

4.IIc. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione risulta consistere in un piano terra ed un piano sottotetto, con "Concessione per la esecuzione di opere" n. 15/2009 del 01-04-2009, con struttura portante in muratura, solaio misto in cemento armato e laterizio, copertura inclinata a falde.

Come da documentazione fotografica, l'immobile consiste nella sola struttura portante in muratura, nel solaio intermedio in C.A. del piano sottotetto, nel setto armato del corpo scala di accesso al piano del sottotetto, nel vano tecnico al piano interrato, nelle pareti con i laterizi a vista, non si hanno finestrate, opere di finitura, impianti e quant'altro si necessita alla realizzazione di un'opera edilizia completa, si ha la sola parete esterna perimetrale sul fronte strada che risale all'epoca di costruzione dell'immobile antecedente al 1967, come affermato nell'atto di vendita allegato, con elementi architettonici di pregio realizzati in pietra locale.

L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale di Florida, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come "Art. 7 Aree edificate di carattere storico/ambientale". Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Florida", "... è vietato:

- modificare i caratteri propri della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- per le operazioni di risanamento conservativo, superare le densità edilizie esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico che devono essere eliminate;
- per gli edifici privi di valore storico-ambientale superare i limiti massimi di volumetria consentiti dalla normativa che segue.

Le volumetrie ammissibili massime per le zone "A", sono:

- per le operazioni di risanamento conservativo le densità edilizie non devono superare quelle esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
 - per le eventuali nuove costruzioni, premesso che la densità fondiaria media della zona rilevata (allegato riepilogativo degli isolati) è pari a mc/mq 8,00-9,50, al fine di consentire migliori condizioni igienico-sanitarie e di evitare il decongestionamento del centro urbano la densità fondiaria in nessun caso dovrà superare 5,00 mc/mq. Ciò consente, per le nuove costruzioni, di realizzare una unità residenziale rispondente alle esigenze abitative e rendere interessanti gli interventi nel centro urbano.
- Riguardo alle altezze massime consentite, si prescrive che:
- g) per le operazioni di risanamento conservativo le altezze non possono superare quelle esistenti, computate senza considerare le sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
 - h) per le eventuali trasformazioni e/o nuove costruzioni, l'altezza massima del fronte, in allineamento con il ciglio stradale, non può superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti o circostanti di carattere storico;
 - i) è consentito costruire edifici a gradoni costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, con arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante (vedi parere Consiglio Superiore del LL.PP. n. 97/2003).

Inoltre, secondo la normativa sismica dell'allegato 2 OPCM n. 3431/05, nei comuni ricadenti in zona sismica di "classe 2" le altezze massime consentite sono:

- per costruzioni in muratura metri 11;
- per costruzioni in c.a. non ci sono limitazioni.

Sempre l'allegato 2 OPCM n. 3431/05 prescrive che sono esclusi dal calcolo delle altezze eventuali volumi tecnici come i torrioni delle scale. Nel caso di copertura a tetto l'altezza va misurata dalla quota d'imposta delle falde. Nel caso di edifici con piani cantinati o seminterrati, la differenza di

livello tra il piano più elevato di copertura e quello di estradosso della fondazione non può eccedere più di metri 4 i limiti precedentemente riportati.

Infine, l'altezza H degli edifici, secondo le categorie del D.M. 16-01-96, è definita in funzione della larghezza L della sede stradale, dalle formule seguenti:

per $L \leq 3 \text{ m}$ ($H=3$)

per $3 \leq L \leq 11$ ($H=L$)

per $L > 11$ ($H=11+3*(L-11)$)

con la devoga di cui alla superiore lettera c) in merito all'arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante."

Dalla Tavola B1 "Planimetria catastale con indicazione degli interventi ammissibili – Quadro d'unione" del "Piano Centro Storico Florida", l'immobile ricade negli edifici classificati A2.a, ossia A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata, A2.a Edifici di notevole valore.

Dalla Relazione Generale del PCS di Florida "Gli edifici che appartengono a tale categoria hanno caratteri di notevole monumentalità sintetizzabili nella presenza di elementi architettonici con funzione decorativa e/o strutturale originali di particolare pregio quali partiture decorative delle aperture, mensole dei balconi, portali, cornicioni di epoca non anteriore a metà Novecento. Pur non rappresentando un monumento nel senso tradizionale del termine e della vincolistica relativa al "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" costituiscono dei veri e propri monumenti della cultura materiale.

Gli interventi ammessi sono:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro, ripristino filologico e/o tipologico."

L'unità immobiliare oggetto di causa si sviluppa al piano terra, al piano soppalco del corpo di fabbrica, e al piano interrato per il solo vano tecnico non raggiungibile durante il sopralluogo, da riferimento catastale risulta un'abitazione ma non è riscontrabile allo stato attuale in quanto si presenta al suo interno privo di finiture ed impianti tali da poter individuare e classificare i vari ambienti. La distribuzione interna si sviluppa lungo l'asse sud-est/nord-ovest, con vista principale sul lato strada, presenta un'altezza interna utile di 2.85 m al piano terra, un'altezza interna utile variabile al piano sottotetto/soppalco, ossia da un massimo sottotrave di 3.13 ad un minimo sottotrave di 1.50 m nel vano adiacente il lato strada e da un massimo sottotrave di 3.22 ad un minimo sottotrave di 1.50 m nel vano confinante e retrostante (come da allegato "rilievo metrico"). Si accede all'immobile dalla strada via Polisenia, caratterizzata da marciapiede su entrambi i lati. L'interno risulta essere suddiviso globalmente in tre parti, la prima parte consistente in due vani adiacenti con affaccio sul lato strada, nello specifico il vano più grande presenta le originarie bucatore murate attraverso elementi in laterizio, il vano più piccolo, di accesso, presenta il portone d'ingresso ad una quota superiore rispetto al piano stradale. La seconda porzione, comunicante con la prima, si sviluppa in un unico ambiente con il vano scala posto sul lato destro, di accesso al piano superiore del sottotetto/soppalco, da quest'unico vano si può accedere direttamente ad un'area cortiliva esterna e all'ultima parte dell'intero fabbricato. In quest'ultima parte, che si sviluppa secondo una forma ad L (in pianta) e segue l'area del cortiliva su due lati, si trova un'apertura nel solaio in corrispondenza del vano scala di connessione con il vano tecnico posto al piano interrato, come da C.E. allegata. Durante il sopralluogo tale apertura era coperta da tavole di legno per

protezione ed eventuale passaggio soprastante, ma la scrivente non ha ritenuto opportuno e sicuro passarvi sopra, ragion per cui, vista la presenza di ingombri e detriti di natura edilizia, la stessa non ha potuto ispezionare in toto l'ultimo vano. Il piano sottotetto è raggiungibile tramite opportuna scala e si sviluppa in due grandi vani approssimativamente di simili dimensioni, il vano adiacente il lato strada presenta le restanti porzioni delle tre bucatore del prospetto principale, bucatore murate in periodo successivo alla costruzione originaria, lo stato di fatto si presenta anch'esso non rifinito, e con il tetto ligneo in pessime condizioni di conservazione, con parti talmente ammalorate da comprometterne la stabilità strutturale, come riportato nella documentazione fotografica, in cui è evidente la condizione di precarietà di una trave di sostegno del manto di copertura.

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

4.IIIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del *omissis omissis* della *omissis omissis* per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, attraverso atto di vendita n. 1512 di Repertorio, n. 602 di Raccolta, in data 11 maggio 2001, notaio in *omissis omissis* a cui copia è riportata in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati, sia nel 2017 che nel 2021, il ctu ha verificato che il negozio in oggetto risulta essere occupato dal proprietario *omissis omissis* con la rispettiva attività di vendita, l'ultimo accesso è stato permesso dallo stesso, come riportato sul verbale redatto dal Custode Giudiziario in data 21-06-2021.

4.IIIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig. *omissis omissis* e della sig.ra *omissis omissis* per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, attraverso atto di vendita n. 1512 di Repertorio, n. 602 di Raccolta, in data 11 maggio 2001, notaio in *omissis omissis* io, la cui copia è riportata in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati, sia nel 2017 che nel 2021, il ctu ha verificato che il l'ufficio in oggetto risulta essere occupato dal proprietario *omissis omissis* con la rispettiva attività lavorativa, l'ultimo accesso è stato permesso dallo stesso, come riportato sul verbale redatto dal Custode Giudiziario in data 21-06-2021.

4.IIIc. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del *omissis omissis* e della *omissis omissis* per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, attraverso atto di vendita n. 7385 di Repertorio, n. 3496 di Raccolta, in data 23 maggio 2005, notaio in *omissis omissis*, la cui copia è riportata in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati, sia in data 21-06-21 che in data 26-07-21, il ctu ha verificato che il l'immobile in oggetto risulta essere libero ed in stato intermedio di lavori edili, entrambi gli accessi

sono stati permessi dallo stesso, come riportato sia sul verbale redatto dal Custode Giudiziario, in data 21-06-2021, che sul verbale redatto dalla sottoscritta, in data 26-07-21.

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

4.IVa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Floridia";
- 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. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Floridia";
- 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 TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;

- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Floridia";
- 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. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

- TRASCRIZIONE nn. 3765/2620, del 22.03.2017, nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 13.03.2017, rep. n° 1109, a favore della

contro *omissis omissis*,

nato a

C.F. *omissis* per la quota di ½ (come da

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);

- ISCRIZIONE nn. 1339/257 dell'01.02.2017, nascente da ipoteca giudiziale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26.08.2016, emesso dal Tribunale di Siracusa ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 13106/4055 dell'26.05.2005, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 23.05.2005, Notaio rep. 7386/3497, ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 13774/3259 dell'21.06.2004 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);

- ISCRIZIONE nn. 8029/895 dell'14.05.2001 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo dell'11.05.2001, Notaio ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);

4.Vb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

- TRASCRIZIONE nn. 3765/2620, del 22.03.2017, nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 13.03.2017, rep. n° 1109, a favore della ... con sede a ... e contro *omissis omissis*, nato a ... per la quota di ½ (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 1339/257 dell'01.02.2017, nascente da ipoteca giudiziale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26.08.2016, emesso dal Tribunale di Siracusa ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 13106/4055 dell'26.05.2005, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 23.05.2005, Notaio rep. 7386/3497, ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 13774/3259 dell'21.06.2004 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 8029/895 dell'14.05.2001 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo dell'11.05.2001, Notaio rep. 1513, ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);

4.Vc. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

- TRASCRIZIONE nn. 3765/2620, del 22.03.2017, nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 13.03.2017, rep. n° 1109, a favore delle

con sede a ... codice fiscale ... contro *omissis omissis*, nato a ... C.F. *omissis* per la quota di ½ (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);

- ISCRIZIONE nn. 1339/257 dell'01.02.2017, nascente da ipoteca giudiziale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26.08.2016, emesso dal Tribunale di Siracusa ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 13106/4055 dell'26.05.2005, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 23.05.2005, Notaio rep. 7386/3497, ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 13774/3259 dell'21.06.2004 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);
- ISCRIZIONE nn. 8029/895 dell'14.05.2001 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo dell'11.05.2001, Notaio rep. 1513, ... (come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, riportato nel fascicolo d'ufficio);

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

- 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 dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", del fascicolo d'ufficio e dall'atto di vendita 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 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.

b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

- 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 dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", del fascicolo d'ufficio e dall'atto di vendita 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 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.

c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

- 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 dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", del fascicolo d'ufficio e dall'atto di vendita 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 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.

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

4.VI.a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Dalle ricerche effettuate presso il VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO Edilizia privata del Comune di Floridia è stato possibile risalire al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 66 del 27-02-1968 ed alla Comunicazione Prot. n° 2645 del 11/06/2001, riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 01/09/2017 ed in data 21/06/2021 il ctu ha potuto verificare una parziale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia l'altezza

interna utile che la superficie complessiva lorda. Si devono considerare in modo approssimativo le spese da sostenere per l'aggiornamento della planimetria, spese che possono consistere in € 1.000,00.

Per quanto riguarda il Nulla Osta per E.L.E. del '68, risulta corrispondenza per quanto riguarda il prospetto principale sul fronte strada, la distribuzione interna, in pianta, è riportata in parte, solamente il primo vano di accesso che risulta comunicante con la restante parte riportata in minima parte.

Per quanto riguarda la Comunicazione Lavori del 11/06/2001, "... *concernente la realizzazione degli interventi di ordinaria manutenzione, da eseguirsi ai sensi Art. 9 L.R. n° 37/85 e Art. 20 lettera (a) L.R. n° 71/78* ..." si ha totale corrispondenza della distribuzione interna del negozio, sia per quanto riguarda il prospetto su corso Vittorio Emanuele, che per quanto riguarda la distribuzione interna in pianta dei rispettivi vani.

Il ctu ha verificato, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione; si è recata personalmente presso l'Ufficio Attività Produttive del Comune di Floridia senza poter accedere in quanto chiuso al pubblico, è stato affisso un avviso riportando il numero di telefono cui chiamare e l'indirizzo di PEC cui spedire eventuali richieste, la scrivente ha dapprima tentato di contattare telefonicamente l'Ufficio senza alcun riscontro e poi in data 24-10-21 ha inviato, con urgenza, richiesta di informazioni a mezzo PEC in cui si richiedevano l'eventuale comunicazione sul cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da residenza a negozio e la presenza della relativa agibilità del negozio. In data 29-10-2021 si è avuta risposta in merito con esito negativo, da comunicazione avvenuta prima telefonicamente e poi tramite poste elettronica ordinaria; si è informata la scrivente che riceverà la risposta ufficiale di tali ricerche effettuate, da parte dell'ufficio del Comune di Floridia, non prima del 03-11-2021, pertanto la scrivente si riserva di integrare la documentazione prodotta non appena sarà in possesso di tale risposta ufficiale. La scrivente ha preso informazioni, sui costi da sostenere per ottenere la abitabilità/agibilità dell'edificio, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione attraverso la presentazione di opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, le spese per professionista incaricato per disbrigo pratica, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di € 2.000,00.

Durante i sopralluoghi avvenuti è stata rilevata la presenza di copertura con onduline in fibrocemento-amianto, ragion per cui è necessario considerare i costi da sostenere per la bonifica, ossia per la rimozione, costi che approssimativamente consistono in 20,00 €/mq, si dovranno aggiungere i costi per le misure di sicurezza, per la pratica edilizia SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da presentare al Comune di Floridia, i costi per il rifacimento del tetto di copertura, per un totale approssimativo di 20.000,00 €, da dividere con l'ufficio sito al piano superiore identificato catastalmente con sub. 3-4 graffate.

4.VI.b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Dalle ricerche effettuate presso il VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO Edilizia privata del Comune di Floridia è stato possibile risalire al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

del 27-02-1968 ed alla Comunicazione Prot. n° 2645 del 11/06/2001, riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 01/09/2017 ed in data 21/06/2021 il ctu ha potuto verificare parziale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, poiché si ha una differenza dimensionale del vano adibito a ripostiglio e dell'area cortiliva in quanto nella realtà entrambi risultano più grandi di quelli riportati in planimetria catastale; l'altezza interna utile riportata in planimetria catastale è di 3.20 m mentre nella realtà si ha un'altezza interna utile variabile come riportato nel rilievo metrico allegato, si ha una piena corrispondenza con il prospetto esterno. Si devono considerare in modo approssimativo le spese da sostenere per l'aggiornamento della planimetria, spese che possono consistere in € 1.000,00.

Per quanto riguarda il Nulla Osta per E.L.E. del '68, risulta corrispondenza con il prospetto principale sul fronte strada, la distribuzione interna in pianta, non è riportata, è riportata solamente la scala di accesso al piano primo, nella sezione A-B e A'-B' si accenna una parte del vano prospiciente la via urbana e l'inizio della copertura con tetto a falde inclinate, l'altezza interna utile riportata nella sezione in corrispondenza della linea d'imposta della copertura corrisponde con quella rilevata e riportata in allegato.

Per quanto riguarda la Comunicazione Lavori del 11/06/2001, "... *concernente la realizzazione degli interventi di ordinaria manutenzione, da eseguirsi ai sensi Art. 9 L.R. n° 37/85 e Art. 20 lettera (a) L.R. n° 71/78 ...*" si ha corrispondenza della distribuzione interna dell'ufficio, della dimensione dei vani compresa l'area cortiliva, l'unica discordanza consiste nell'assenza del vano adibito a ripostiglio presente invece nella realtà. Si dovranno considerare i costi da sostenere per regolarizzare tale difformità con presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - CILA, si deve considerare la sanzione di **euro 1.000,00** per intervento già realizzato di modifica distribuzione interna, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016, oltre diritti di segreteria e diritti di istruzione progetto e il compenso del tecnico professionista incaricato per la CILA, per un totale di circa **euro 1.000,00**.

Il ctu ha verificato, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione; si è recata personalmente presso l'Ufficio Attività Produttive del Comune di Floridia senza poter accedere in quanto chiuso al pubblico, è stato affisso un avviso riportando il numero di telefono cui chiamare e l'indirizzo di PEC cui spedire eventuali richieste, la scrivente ha dapprima tentato di contattare telefonicamente l'Ufficio senza alcun riscontro e poi in data 24-10-21 ha inviato, con urgenza, richiesta di informazioni a mezzo PEC in cui si richiedevano l'eventuale comunicazione sul cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da residenza a negozio e la presenza della relativa agibilità del negozio. In data 29-10-2021 si è avuta risposta in merito con esito negativo, da comunicazione avvenuta prima telefonicamente e poi tramite poste elettronica ordinaria, si è informata la scrivente che riceverà la risposta ufficiale di tali ricerche effettuate, da parte dell'ufficio del Comune di Floridia, non prima del 03-11-2021, pertanto la scrivente si riserva di integrare la documentazione prodotta non appena sarà in possesso di tale risposta ufficiale. La scrivente ha preso informazioni, sui costi da sostenere per ottenere la abitabilità/agibilità dell'edificio, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione attraverso la presentazione di opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli

impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, le spese per professionista incaricato per disbrigo pratica, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di € 2.000,00.

Durante i sopralluoghi avvenuti è stata rilevata la presenza di copertura con onduline in fibrocemento-amianto, ragion per cui è necessario considerare i costi da sostenere per la bonifica, ossia per la rimozione, costi che approssimativamente consistono in 20,00 €/mq, si dovranno aggiungere i costi per le misure di sicurezza, per la pratica edilizia SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da presentare al Comune di Floridia, i costi per il rifacimento del tetto di copertura, per un totale approssimativo di **20.000,00 €**, da dividere con il negozio sito al piano inferiore identificato catastalmente con sub. 1.

4.VI.c. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

Dalle ricerche effettuate presso il VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO Edilizia privata del Comune di Floridia è stato possibile risalire alla Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 per la realizzazione di un vano tecnico posto al piano interrato del bene immobile oggetto di pignoramento. E' stato possibile visionare l'Autorizzazione n. 70/2007 riguardante opere di Manutenzione Straordinaria, i cui elaborati grafici sono riportati nelle Tavole di progetto del vano tecnico in allegato.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 21/06/2021 e in data 26/07/2021 il ctu ha potuto verificare una parziale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia il prospetto esterno. Non risulta l'intero piano del sottotetto/soppalco. Si devono considerare in modo approssimativo le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale, spese che possono consistere in € 1.500,00.

Per quanto riguarda la Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 con relativi elaborati grafici allegati, risulta corrispondenza, per quanto riguarda il piano terra, con la distribuzione interna, tranne qualche opera non ancora eseguita, in quanto l'immobile si presenta in uno stato di cantiere edile con interventi ancora non realizzati. Per quanto riguarda il "piano soppalco", risulta realizzato in C.A. e non il legno, come invece riportato nelle Tavole di progetto dell'Autorizzazione edilizia n. 70/2007 e si presenta al "rustico", risulta realizzato il corpo scala, sempre al rustico, che ne permette l'accesso, e la suddivisione in due grandi vani comunicanti da unica apertura di accesso, il tetto risulta in pessime condizioni di manutenzione, come già descritto. Nella Tavola 04 di "*Progetto di un vano tecnico da realizzare al piano interrato dell'immobile sito in via Polisenia n° 195*" sono riportati rispettivamente la pianta piano terra, la pianta piano soppalco, la pianta copertura e la sezione A-A' dell'Autorizzazione n. 70/2007 del 13/07/2007 visionata nell'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia e corrispondenti a quanto riportato.

Il ctu ha verificato, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione, lo stato di fatto è ancora in fase di completamento dei lavori edili per cui si è avuta l'Autorizzazione edilizia e la Concessione edilizia per il vano tecnico, ragion per cui sarà necessario a fine lavori presentare opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, le spese per professionista incaricato per disbrigo pratica, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di € 2.000,00.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

4.VIIIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta, ai fini della redazione dell'APE, libretto di impianti del condizionatore presente; il debitore ha risposto di non esserne in possesso e di non essere disposto a rivolgersi ad opportuno installatore, dei relativi impianti, per produrre tale documentazione, come riportato nel verbale di sopralluogo in allegato alla Relazione di stima.

Tale documentazione, in seguito all'adeguamento di cui sopra e confermata dai chiarimenti avuti al Seminario organizzato dall'Ordine degli Architetti PPC e dall'Ordine degli Ingegneri di Siracusa in data 25 ottobre 2021 (inerente la certificazione di prestazione energetica degli edifici e di quanto ad essa correlata), risulta necessaria per la produzione dell'APE; nel Decreto di nomina la scrivente non è autorizzata a procedere per regolarizzare tali impianti mediante opportuna ditta terza, ragion per cui in questa fase non è possibile produrre l'Attestato richiesto.

4.VIIIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta, ai fini della redazione dell'APE, libretto di impianti dei condizionatori presenti; il debitore ha risposto di non esserne in possesso e di non essere disposto a rivolgersi ad opportuno installatore, dei relativi impianti, per produrre tale documentazione, come riportato nel verbale di sopralluogo in allegato alla Relazione di stima.

Tale documentazione, in seguito all'adeguamento di cui sopra e confermata dai chiarimenti avuti al Seminario organizzato dall'Ordine degli Architetti PPC e dall'Ordine degli Ingegneri di Siracusa in data 25 ottobre 2021 (inerente la certificazione di prestazione energetica degli edifici e di quanto ad essa correlata), risulta necessaria per la produzione dell'APE; nel Decreto di nomina la scrivente non è autorizzata a procedere per regolarizzare tali impianti mediante opportuna ditta terza, ragion per cui in questa fase non è possibile produrre l'Attestato richiesto.

4.VIIIc. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

Come da sopralluogo, l'immobile risulta essere privo di serramenti, è presente il solo portone d'ingresso, risulta privo di rifiniture e di impianti tecnologici, essendo in una fase intermedia in cui sono iniziati dei lavori di manutenzione straordinaria con modifiche interne, secondo progetto approvato con Autorizzazione n. 70/2007, lavori non ultimati, ragion per cui, trattandosi di fabbricato per il momento "al rustico" non è possibile redigere tale documentazione.

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

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

4.IX.1a. LOTTO 1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE (NEGOZIO) SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Area di esposizione e di acquisto	20.63	1	24.92	buona	scarsa
Corridoio	10.72	0.20	12.41*0.20=2.48	-	sufficiente
Ufficio	12.50	1.10	14.13*1.10=15.54	-	sufficiente
Loc. dep.	4.13	0.60	5.29*0.60=3.17	-	scarsa
Antibagno	1.71	0.90	2.19*0.90=1.97	-	scarsa
Servizio igienico	1.60	0.90	2.30*0.90=2.07	-	scarsa
Laboratorio	18.25	0.50	22.07*0.50=11.04	-	scarsa
Totale Superficie Commerciale approssimata per difetto a			61.19		
			61.00		

4.IX.1b. LOTTO 2. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE (UFFICIO) SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso/sala di attesa	11.08	1	12.86	-	discreta
Corpo scala	3.09	1	3.76		sufficiente
Vano Ufficio	20.94	1	24.65	buona	scarsa
Balcone	3.31	0.10	3.31*0.10=0.33	buona	insufficiente
Loc. Dep./Tecnico	4.59	1	6.65	-	discreta
Vano Ufficio/Sala riunioni	20.53	1	23.65	discr.	discreta
Antibagno	5.55	1	6.72	suffic.	sufficiente

Servizio igienico	2.94	1	3.99	scarsa	scarsa
Area cortiliva	21.89	0.08	29.19*0.08=2.34	scarsa	scarsa
Totale Superficie Commerciale approssimata per eccesso a			84.95		
			85.00		

4.IX.1c. LOTTO 3. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE (ABITAZIONE) SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingr/corridoio p.t.	12.40	1	14.83	buona	-
Vano 1 p.t.	23.37	1	28.01	buona	-
Vano 2 p.t.	27.69	1	37.06	suffic	-
Vano 3 p.t.	30.39	1	39.48	suffic	-
Area cortiliva p.t.	16.67	0.30	19.18*0.30=5.75		
Corpo scala	3.76	1	5.12		-
Vano 1 di accesso p. sottotetto/sopp.	27.71	1	33.40	suff	-
Vano 2 p.sott/sopp.	36.46	1	44.25	buona	-
Totale Superficie Commerciale approssimata per eccesso a			207.90		
			208.00		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

4.IX.2a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

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 immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 650,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile, nel caso specifico l'età, lo stato conservativo sia della singola unità immobiliare che dell'intero edificio in cui è inserita, la poca disponibilità di parcheggio, 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:

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

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di attività, bacino di utenza, tipo di utenza e coerenza del taglio tipologico della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

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

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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,10$$

$$\delta_1 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff attività})$$

$$\delta_2 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff bacino di utenza})$$

$$\delta_3 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff tipo di utenza})$$

$$\delta_4 = 1,10 \quad (\text{Zona: coeff coerenza taglio tipologico})$$

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

$$\Delta_1 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff contesto funzionale})$$

$$\Delta_2 = 0,99 \quad (\text{Edificio: coeff contesto estetico})$$

$$\Delta_3 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff contesto sociale})$$

$$\Delta_4 = 0,95 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione del contesto})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,92$$

$$\Omega_1 = 0,93 \quad (\text{Negozio: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1,05 \quad (\text{Negozio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1,00 \quad (\text{Negozio: coeff posizione})$$

$\Omega_i = 0,95$ (Negozio: coeff dimensione)

$\Omega_s = 0,99$ (Negozio: 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 **0,95**.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata lungo il corso urbano principale di Florida, con difficoltà di parcheggio, con modesta superficie destinata alla vendita ed alla esposizione, con categoria catastale C/1, si può desumere che il prezzo medio di mercato per unità adibite a negozio simili a quella in esame (rilevato presso agenzie locali) è di € **650,00 al mq**

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

superficie area espositiva e

di acquisto	24.92 x 100 %	=	24.92 mq
corridoio	12.41x20%	=	2.48 mq
ufficio	14.13x110%	=	15.54 mq
locale deposito	5.29x60%	=	3.17 mq
superficie antibagno	2.19x90%	=	1.97 mq
superficie servizio igienico	2.30x90%=2.07	=	2.07 mq
laboratorio	22.07*0.50	=	11.04 mq
superficie commerciale		=	61.19 mq
	approssimata a		61.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

€ 650,00/mq x mq 61.00 x 0,95 = € 37.667,50

approssimato per eccesso a € 38.000,00.

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato del negozio 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:

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

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a negozi simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a negozi simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 25 % del reddito lordo.

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

$$r_m = 8.41\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 8.20 \%$$

$$r_{max} = 8.61 \%$$

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

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_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 - 0.80.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.46 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 8.41 - 0.80 = 7.61 \%$$

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 € 300,00.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto | € 3.600,00 |
| 2) detrazione per spese varie | € 900,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 2.700,00 |

$V_m = 2.700,00 / 7,61\% = 35.479,63$ € approssimato per eccesso a € 35.500,00.

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 7,61 %, si ottiene il valore di 35.500,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetiche-comparative ed analitiche si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 38.000,00 + \text{€ } 35.500,00) = \text{€ } 36.750,00$$

approssimato per eccesso a € 37.000,00.

Al valore di stima finale si devono detrarre le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e la quota di 1/2 spettante per la bonifica della copertura in eternit.

Il più probabile valore venale è così determinato:

$$\text{€ } 37.000,00 - (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 20.000/2) =$$

$$\text{€ } 37.000,00 - \text{€ } 13.000,00 = \text{€ } 24.000,00$$

4.IX.2b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

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 immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 700,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile, nel caso specifico l'età e lo stato conservativo sia della singola unità immobiliare che dell'intero edificio in cui è inserita

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:

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

Dove:

V_c = valore dell'unità immobiliare da stimare;

δ = caratteristiche di attività, bacino di utenza, tipo di utenza e coerenza del taglio tipologico della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

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

Ω = 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.

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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,05$$

$$\delta_1 = 1,17 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0,99 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 0,91 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,90$$

$$\Delta_1 = 0,97 \quad (\text{Edificio: coeff contesto funzionale})$$

$$\Delta_2 = 0,99 \quad (\text{Edificio: coeff contesto estetico})$$

$$\Delta_3 = 0,99 \quad (\text{Edificio: coeff contesto sociale})$$

$$\Delta_4 = 0,95 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione del contesto})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1,19$$

$\Omega_1 = 1.00$ (Ufficio: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 1.00$ (Ufficio: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 1.10$ (Ufficio: coeff posizione)

$\Omega_4 = 1.10$ (Ufficio: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.98$ (Ufficio: 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 **1,12**.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata lungo il corso urbano principale di Florida, con difficoltà di parcheggio, con categoria catastale A/10, si può desumere che il prezzo medio di mercato per unità adibite a ufficio simili a quella in esame (rilevato presso agenzie locali) è di € **700,00 al mq**

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

Ingresso/sala di attesa	12.86 x 100 %	=	12.86 mq
Corpo scala	3.76 x 100%	=	3.76 mq
Vano Ufficio	24.65 x 100%	=	24.65 mq
Balcone	3.31 x 10%	=	0.33 mq
Loc. Dep./Tecnico	6.65 x 100%	=	6.65 mq
Vano Ufficio/Sala riunioni	23.65 x 100%	=	23.65 mq
Antibagno	6.72 x 100%	=	6.72 mq
Servizio igienico	3.99 x 100%	=	3.99 mq
Area cortiliva	29.19 x 8%	=	2.34 mq
superficie commerciale		=	84.95 mq
	approssimata per eccesso a		85.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

€ 700,00/mq x mq 85.00 x 1,12 = € 66.640,00 appross. per difetto a € 66.600,00.

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:

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

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_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:

$$r_m = 6.53\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.88 \%$$

$$r_{max} = 7.17 \%$$

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

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_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 - 1.00.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.46 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 6.53 - 1.00 = 5.53 \%$$

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

$$V_m = 2.880,00 / 5,53\% = 52.079,57 \text{ € approssimato per difetto a € 52.000,00.}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.53 %, si ottiene il valore di 52.000,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

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

$$1/2 \times (\text{€ } 66.600,00 + \text{€ } 52.000,00) = \text{€ } 59.300,00 \text{ approssimato per difetto a € } 59.000,00.$$

Il più probabile valore venale è: € 59.000,00.

Al valore di stima finale si devono detrarre le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e la quota di 1/2 spettante per la bonifica della copertura in eternit.

Il più probabile valore venale è così determinato:

$$\text{€ } 59.000,00 - (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 10.000,00) =$$

$$\text{€ } 59.000,00 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 44.000,00.$$

4.IX.2c. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultano on line

il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame. si ritiene di poter considerare un valore 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, nel caso specifico l'età e lo stato conservativo dell'unità immobiliare in cui è inserita 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:

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

Dove:

V_c = valore dell'unità abitativa da stimare;

δ = caratteristiche di attività, bacino di utenza, tipo di utenza e coerenza del taglio tipologico della zona ove è situata l'unità abitativa oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità abitativa;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa oggetto di stima;

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

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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,94$$

$$\delta_1 = 1,05 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0,86 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1,04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,84$$

$$\Delta_1 = 0,78 \quad (\text{Edificio: coeff contesto funzionale})$$

$$\Delta_2 = 1,11 \quad (\text{Edificio: coeff contesto estetico})$$

$$\Delta_3 = 1,01 \quad (\text{Edificio: coeff contesto sociale})$$

$\Delta_4 = 0,97$ (Edificio: coeff conservazione del contesto)

$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,74$

$\Omega_1 = 1,00$ (Abitazione: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 1,05$ (Abitazione: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 1,15$ (Abitazione: coeff posizione)

$\Omega_4 = 0,80$ (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0,77$ (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 **0,58**; tale coefficiente risente in maniera determinante dello stato di fatto e delle condizioni conservative in generale del manufatto edilizio.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata nel comune di Florida (SR), con categoria catastale A/3, si può desumere che il prezzo medio di mercato per unità abitative simili a quella in esame è di **€ 400 al mq**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

Ingr/corridoio p.t.	14.83 x 100 %	=	14.83 mq
Vano 1 p.t.	28.01 x 100%	=	28.01 mq
Vano 2 p.t.	37.06 x 100%	=	37.06 mq
Vano 3 p.t.	39.48 x 100%	=	39.48 mq
Area cortiliva p.t.	19.18 x 30%	=	5.75 mq
Corpo scala	5.12 x 100%	=	5.12 mq
Vano 1 di accesso p. sott/sopp.	33.40 x 100%	=	33.40 mq
Vano 2 p.sott/sopp.	44.25 x 100%	=	44.25 mq
superficie commerciale		=	207.90 mq
approssimata a			208.00 mq

Avremo un **valore dell'unità immobiliare:**

€ 400/mq x mq 208.00 x 0,58 = € 48.256,00 approssimato per difetto a € **48.000,00**

Al valore di stima finale si devono detrarre le spese per l'aggiornamento catastale e per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Il più probabile valore venale è così determinato:

€ 48.000,00 - (€ 1.500,00 + € 2.000,00) = € 48.000,00 - € 3.500,00 = € 44.500,00

approssimato per difetto a € **44.000,00**.

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

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

- Agenzia Immobiliare "omissis omissis" in omissis omissis n. omissis, Florida (SR);
- Agenzia Immobiliare "omissis omissis" in Via omissis omissis n. omissis, Florida (SR);
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- www.subito.it;
- servizio "OMI" (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- servizio "Borsino Immobiliare - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali" 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.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO.

4.IX.4a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € **650,00**.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € **24.000,00**.

4.IX.4b. LOTTO 2. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 700,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 44.000,00.

4.IX.4c. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

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

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 44.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.

4.IX.5a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile 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:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.00, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.10;

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.99, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.00, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.95;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 0.93, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.05, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.00, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.95 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.99.

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 immobiliare, ottenendo un saggio specifico r del 7,61 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato del negozio per la presenza di spese per aggiornamento catastale, di regolarizzazione edilizia e urbanistica, di bonifica per copertura in amianto.

4.IX.5b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile 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:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.17, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 0.99, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 0.91, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 0.97, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.99, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 0.99, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.95;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.00, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.00, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.10, varianti dimensionali Ω_4 di valore 1.10 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.98.

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 immobiliare, ottenendo un saggio specifico r del 5,53 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'ufficio per la presenza di spese per aggiornamento catastale, di regolarizzazione edilizia e urbanistica, di bonifica per copertura in amianto.

4.IX.5c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile 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:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.05, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 0.86, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 0.78, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 1.11, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.01, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.97;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.00, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.05, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.15, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.80 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.77.

4.IX.6. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

4.IX.6a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

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

$$€ 650,00/mq \times mq 61,00 = € 39.650,00.$$

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

$$2.700,00/8,41\% = € 32.104,64$$

Valore finale del bene

$$1/2 \times (€ 39.650,00 + € 32.104,64) = € 35.877,32.$$

4.IX.6b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

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

$$€ 700,00/mq \times mq 85,00 = € 59.500,00.$$

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

$$€ 2.880,00/6,53\% = € 44.104,13.$$

Valore finale del bene

$$1/2 \times (€ 59.500,00 + € 44.104,13) = € 51.802,07.$$

4.IX.6c. LOTTO 3. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 4768.

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

$$€ 400/mq \times mq 208,00 = € 83.200,00.$$

4.IX.7. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda il Valore locativo degli immobili si potrà calcolare per l'unità immobiliare adibita a negozio e l'unità immobiliare adibita ad ufficio entrambi siti in Florida in corso Vittorio Emanuele, per quanto riguarda l'immobile in via Polisena non è possibile calcolare tale valore perché, allo stato di fatto in cui si trova, non è affittabile.

4.IX.7a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 1.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1a. i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con i valori locativi ricavati da indagine presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi OMI si è rilevato che:

Negozi - Codice di zona B1 - Stato conservativo OTTIMO

a) Valore minimo 6.7 €/mq x mese

b) Valore massimo 11.6 €/mq x mese

Dall'analisi Borsino Immobiliare si è rilevato che:

Negozi -

- a) Valore minimo 6.41 €/mq x mese
- b) Valore massimo 10.65 €/mq x mese

Dall'analisi presso agenzie immobiliari locali si è rilevato che:

Negozi- Zona centrale-Stato conservativo reale

- a) Valore minimo 4.10 €/mq x mese
- b) Valore massimo 5.74 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la distribuzione interna, la posizione al primo terra con esposizione sulla viabilità principale, l'età di costruzione, la difficoltà di parcheggio, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 4.92 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(4.92 \text{ €/mq} * 61 \text{ mq}) \times \text{mese} = 300,12 \text{ € x mese}$$

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

4.IX.7b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 2136 SUB. 3-4 graffate.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1b. i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con i valori locativi ricavati da indagine presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi OMI si è rilevato che:

Uffici - Codice di zona B1 – Stato conservativo NORMALE

- a) Valore minimo 3.7 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.8 €/mq x mese

Dall'analisi Borsino Immobiliare si è rilevato che:

Uffici -

- a) Valore minimo 3.35 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.72 €/mq x mese

Dall'analisi presso agenzie immobiliari locali si è rilevato che:

Negozi- Zona centrale-Stato conservativo reale

- a) Valore minimo 2.94 €/mq x mese

b) Valore massimo 4.12 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la distribuzione interna, la posizione al piano primo con esposizione sia sulla viabilità principale che su area cortiliva interna, l'età di costruzione, la difficoltà di parcheggio, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.53 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.53 \text{ €/mq} * 85 \text{ mq}) \times \text{mese} = 300,05 \text{ € x mese}$$

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

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Verbali di sopralluogo;
- b) Visure per immobile;
- c) Visure storiche per immobile;
- d) Planimetrie catastali;
- e) Estratti di mappa catastale;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Rilievo metrico unità immobiliari;
- h) Rilievo fotografico unità immobiliari;
- i) Copia atti di compravendita;
- j) Copia C.E. n. 15 del 2009 con Tav. 01, Tav. 02, Tav. 04;
- k) Copia Comunicazione n. 2645 del 2001;
- l) Copia Nulla Osta n. 65 del 1968;
- m) Risposta Ufficio Anagrafe;
- n) Copia ricevute di spesa;
- o) Copia relazione di stima in versione privacy;
- p) Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 30-10-2021

L'Esperto Stimatore