

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN FRANCOFONTE

[REDACTED]
[REDACTED]
Via Paolo Sarpi n.27 e via Arnaldo da Brescia (fabbricato al piano terra)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ED IN CARLENTINI [REDACTED]

Proc. Esecutiva immobiliare n. 313/1994

Indice

1. Premessa	pag.3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.3
3. Risposte ai quesiti	pag.4
3.1 Individuazione dei beni	pag.4
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	
3.3 Stato di possesso	
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	
4. Valutazione degli immobili	
5. Quote indivise	
6. Conclusioni	pag.83

Allegati:

- All.1 comunicazioni alle parti
- All.2 verbali sopralluoghi
- All.3 documentazione fotografica
- All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico
- All.6 documentazione catastale
- All.7 istanza Genio Civile
- All.8 documentazione ispezioni ipotecarie
- All.9 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All.10 atti di provenienza dei beni
- All.11 certificati di morte di *omissis* e *omissis*

• SEZIONE 1	pag.7
• SEZIONE 2	pag.14
• SEZIONE 3	pag.20
• SEZIONE 4	pag.30
• SEZIONE 5	pag.40
• SEZIONE 6	pag.46
• SEZIONE 7	pag.55
• SEZIONE 8	pag.66
• SEZIONE 9	pag.72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4da4b7fa00dd1bc10673b5bbelb9ff89



1. Premessa

Con "Decreto di nomina" del 22/11/2018 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. [REDACTED] con studio in via [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d'Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, sottoscritto con Verbale del 04/01/2019, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 313/1994 R.G. Es. promossa da [REDACTED] nei confronti dei *Sigg.ri omissis*.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo ed alla verifica di tutti gli identificativi catastali degli immobili, che, anche in relazione all'anno al quale risale la procedura, sono risultati per la maggior parte variati e in diversi casi moltiplicati a seguito di frazionamenti e/o nuovi accatastamenti effettuati nel corso degli anni, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recata:

- presso gli uffici tecnici dei Comuni di Francofonte e di Carlentini richiedendo, tramite istanze del 21/06/2019, rispettivamente registrate al prot. n. 7794 e n.0012238, rivolte al Sindaco ed al servizio competente (cfr. istanze – Allegato 5), la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte/in corso relative agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica dei beni;
 - presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) le visure storiche per immobile;
 - b) gli estratti di mappa catastale;
 - c) le planimetrie catastali.
- Presso i competenti sportelli dell'ufficio dell'agenzia del territorio sono anche state inoltrate le istanze finalizzate all'accertamento dell'esistenza delle planimetrie catastali di alcuni dei fabbricati oggetto di accertamento;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - a) le ispezioni ipotecarie per ciascuna particella;
 - b) le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici dei soggetti debitori.

Considerato il numero dei beni da ispezionare e la loro diversa distribuzione territoriale e vista la



necessità di eseguire, in alcuni casi, il completo rilievo metrico dei fabbricati o di alcune porzioni degli stessi, ho eseguito complessivamente cinque sopralluoghi, di cui, il primo, previa comunicazione alle parti, tramite raccomandate e pec, ed i successivi, definendo, di volta in volta, le possibili date e poi confermandole per le vie brevi con il debitore sig. *omissis*.

Per ciascun immobile oggetto di accertamento, è stata eseguita l'ispezione generale ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando, quando possibile, lo stato di fatto con la documentazione acquisita. Gli accessi agli immobili sono documentati nei verbali contenuti nell'Allegato 2 alla presente relazione.

Allo scopo di accertare la regolarità dei beni e di ricostruire la storia degli stessi, ho eseguito diverse ricerche di approfondimento, presso il catasto, la conservatoria e gli uffici tecnici competenti.

Ho provveduto inoltre ad eseguire alcune ricerche ed all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale (Simigroup Immobiliare, Remax), al fine di definire i prezzi di compravendita e/o di locazione degli immobili oggetto di stima, confrontabili ai reali prezzi di compravendita e/o di locazione dell'attuale mercato immobiliare.

3. Risposte ai quesiti

La presente relazione riporta una sezione per ciascun lotto individuato e per ciascuna sezione i paragrafi di risposta ai quesiti del mandato. Più precisamente, nel paragrafo seguente, in risposta al quesito I, saranno individuati i lotti ed i beni che li compongono; di seguito si susseguiranno le singole sezioni.

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

Gli immobili oggetto di accertamento nella procedura in questione si trovano nei comuni di Francofonte e Carlentini e verranno di seguito suddivisi in lotti, rispettivamente indicati come:

Lotto A:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED].

Lotto B:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

Lotto C:

- Fabbricato sito nel Comune di Francofonte, tra via Paolo Sarpi n.27 e via Arnaldo Da Brescia, piano terra, identificato catastalmente al foglio 57, particella 5847, sub.2 e particella 5037, sub.1 (ex particelle "251/2 e 252/1" di cui alla pagina 2 dell'atto di pignoramento immobiliare).

Lotto D:

- [REDACTED]

Lotto E:

- [REDACTED]

Lotto F:

- [REDACTED]

Lotto G:

- [REDACTED]

[REDACTED]



Lotto H:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto I:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4da4b7fa00dd1bc10673b5bbebb9f89



SEZIONE 3 – Lotto C

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile oggetto del presente Lotto C risulta essere censito presso:

COMUNE DI FRANCOFONTE

Via Paolo Sarpi / Via Arnaldo Da Brescia



➤ Particella 5847 - ex particella 251/2

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **57**, particella **5847**, subalterno **2**, categoria **A/6**, classe **1**, consistenza **1 vano**, rendita **18,59 €**, indirizzo **via Paolo Sarpi n.23**, piano **terra (T)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, il numero civico che identifica il portone di accesso all'immobile è il "27" (e non il 23, come indicato nella relativa visura catastale).

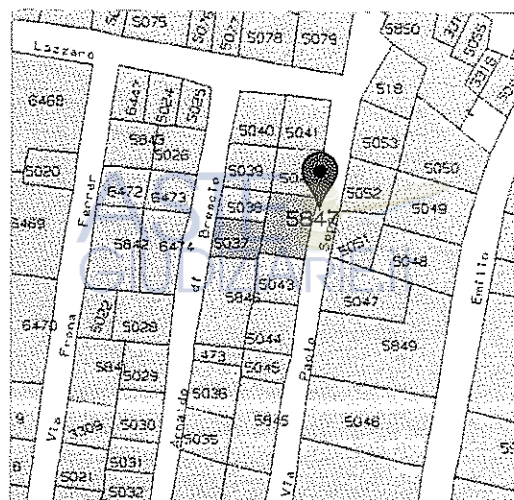
➤ Particella 5037 - ex particella 252/1

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **57**, particella **5037**, subalterno **1**, categoria **A/6**, classe **3**, consistenza **1 vano**, rendita **25,82 €**, indirizzo **via Arnaldo Da Brescia n.26**, piano **terra (T)**.

Si precisa che l'unità identificata dalla particella 5037, subalterno 1, è un vano che fa parte dell'immobile contraddistinto dalla particella 5847, subalterno 2. L'immobile ha accesso dalla via Sarpi n.27 (come sopra specificato): il vano in questione si affaccia (con una finestra) sulla via retrostante, ossia la via Arnaldo Da Brescia.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso all'immobile in questione (da via Paolo Sarpi n.27), sono le seguenti:

Latitudine **37°13'53.2"N**, Longitudine **14°52'47.2"E**.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle



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

Il bene in questione è una abitazione ubicata al piano terra di un isolato compreso tra la via Paolo Sarpi e la via Arnaldo Da Brescia. L'accesso all'immobile avviene da via Paolo Sarpi n.27.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da tre vani. Dal vano di ingresso, avente superficie netta di circa 13 mq, e dotato di un bagno di circa 3 mq, si accede alle altre due stanze; una stanza con affaccio su via Paolo Sarpi, avente superficie netta di circa 13,90 mq, posta a circa 27 cm più in basso rispetto alla quota di calpestio del vano di ingresso, accessibile tramite due gradini; una stanza, con affaccio su via Arnaldo Da Brescia, avente superficie netta di circa 16 mq, accessibile tramite tre gradini, poiché posta a circa 57 cm più in alto rispetto alla quota di calpestio del vano di ingresso.

La distribuzione planimetrica, sopra descritta, è rappresentata nell'Allegato 4.1, in cui è riportato il rilievo dello stato dei luoghi.

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:

o

[REDACTED]

In merito allo stato di possesso e di occupazione, si precisa inoltre che il fabbricato, da quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito, risulta nel possesso dei debitori. Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era inabitato.

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

Il bene compreso nel presente Lotto C, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (si precisa che l'ispezione è stata eseguita sui dati catastali originari, ossia quelli indicati nel pignoramento), risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8):

➤ Ex particelle 251, sub 2 e 252, sub 1

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c..

- **Iscrizione** del 26/03/1993 – Registro Particolare 466 Registro Generale 4942

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 0 del 23/03/1993

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 28/01/1994 – Registro Particolare 146 Registro Generale 1405

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 100/1994 del 24/01/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Trascrizione** del 20/05/1994 – Registro Particolare 6319 Registro Generale 8192

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale Repertorio 0 del 27/04/1994

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Trascrizione** del 24/09/1994 – Registro Particolare 11156 Registro Generale 14384

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale Repertorio 4/1994 del 29/08/1994

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Iscrizione** del 21/03/2013 – Registro Particolare 497 Registro Generale 4559

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 406/93 del 23/03/1993

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

- **Iscrizione** del 27/01/2014 – Registro Particolare 78 Registro Generale 913

Pubblico ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 100/1994 del 24/01/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

- **Trascrizione** del 16/05/2014 – Registro Particolare 5566 Registro Generale 7392

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 6319/1994 del 27/04/1994

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Trascrizione** del 12/09/2014 – Registro Particolare 10139 Registro Generale 14115

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 11156 del 29/08/1994

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 8 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa alle particelle sopra citate, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l'elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

Riguardo a *vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente*, si evidenzia che nel certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 5) viene indicato che le particelle che identificano il bene in esame ricadono totalmente nel vincolo di centro storico.

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 all'istanza inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Francofonte di cui al prot. n. 7794 del 21/06/2019, è stata acquisita la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di



accertamento (cfr. Allegato 5):

- Licenza edilizia del 07/08/1978 rilasciata alla ditta *omissis*, riguardante il “Progetto di ampliamento della porta del piano terra e porta di garage”.
- Certificato di destinazione urbanistica.

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

l'immobile ricade in Zona “A1 – Centro storico” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte, ed è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni descritti nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

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

riguardo la sopra citata licenza edilizia risalente al 1978, da quanto riscontrato sui luoghi e come è possibile evincere dal rilievo fotografico eseguito (cfr. Allegato 3), è possibile affermare che il progetto dell'apertura della porta di garage non risulta essere stato realizzato.

Rispetto al prospetto rappresentato nella licenza edilizia del 1978, lo stato dei luoghi presenta una difformità, che consiste nel fatto che una delle due porte è stata modificata in finestra.

Inoltre si precisa che non è stata reperita alcuna informazione riguardo la pianta del bene. La licenza edilizia suddetta contiene infatti solo la rappresentazione del prospetto di via Paolo Sarpi e non risultano mai essere state presentate piante catastali.

Considerata la posizione in ambito urbano e la tipologia del fabbricato è possibile affermare che l'impianto originario dell'immobile risale ad epoca antecedente al 1942.

Dai dati catastali, risulta che il fabbricato in questione è identificato da due differenti particelle, pur risultando di fatto un'unica unità immobiliare.

Analizzando i titoli di provenienza del bene, si evince che le due particelle sono pervenute alla debitrice *omissis* in periodi differenti, e precisamente, la particella che si affaccia sulla via Paolo Sarpi nel 1966, mentre la particella che si affaccia sulla via Arnaldo Da Brescia nel 1987. Pertanto l'accorpamento delle due unità immobiliari deve essere avvenuto in data successiva al 1987.

Si fa rilevare inoltre che in entrambi i titoli di provenienza si parla rispettivamente di unità immobiliari composte da un solo vano, ma allo stato attuale il bene nel suo complesso (derivante dalla fusione delle due particelle) è costituito da tre vani. Dalle ricerche eseguite e dalla documentazione disponibile non ci sono elementi utili a comprendere da cosa derivi la suddetta incoerenza; l'assenza di planimetrie non consente infatti di confrontare quanto descritto negli atti con la effettiva consistenza dei beni. Si fa rilevare comunque che nella licenza edilizia del 1978, sopra citata, il prospetto è comprensivo degli attuali due vani prospicienti via Paolo Sarpi.



Tenuto conto di quanto sopra descritto, sotto il **profilo urbanistico-edilizio**, le difformità riguardano:

- la modifica del prospetto su via Paolo Sarpi,
- l'accorpamento di due unità immobiliari (quella che si affaccia su via Paolo Sarpi e quella che si affaccia su via Arnaldo Da Brescia).

Sotto il **profilo catastale**, non risultano mai presentate planimetrie del bene.

Lo stato dei luoghi, così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, è rappresentato nell'Allegato 4.1 alla presente relazione.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, si rappresenta quanto di seguito descritto.

Le modifiche di prospetto e l'accorpamento di unità immobiliari, possono essere regolarizzate, in una unica soluzione, attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria, 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 non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (ai sensi del comma 4, art.37 del D.P.R. 380/2001).

I costi per la presentazione della S.C.I.A., possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Marca da bollo per la presentazione della S.C.I.A.</u>	€ 16,00
• <u>Diritti di istruzione progetto (in atto applicabili nel Comune di Francofonte)</u>	€ 30,00
• <u>Sanzione pecuniaria (*)</u>	€ 1.000,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 1.500,00
TOTALE =	€ 2.546,00

(*) Si precisa che, come sopra descritto, la sanzione sarà determinata, a seguito della presentazione della pratica all'ufficio tecnico, dal responsabile del procedimento, nella misura compresa tra 516,00 € ed 5.164,00 €, e che pertanto la sanzione sopra riportata è stata definita in via forfettaria, ed inserita a scopo meramente indicativo.

La suddetta S.C.I.A. dovrà essere inoltrata anche al Genio Civile per il parere di competenza, ai sensi del comma 5, dell'art.14 della L.R. n.16/2016, in quanto tra gli interventi da sanare sono comprese opere riguardanti parti strutturali, che riguardando l'apertura della porta che mette in comunicazione le due unità, che è stata realizzata su muratura portante.

Ai costi sopra descritti, occorre sommare i **costi per la presentazione della pratica al Genio Civile**, per il rilascio del parere di competenza, che possono preventivarsi in via approssimativa, come segue:

• <u>Marca da bollo per la presentazione dell'istanza</u>	€ 16,00
• <u>Marca da bollo per il collaudo</u>	€ 16,00
• <u>Diritti di segreteria (in atto applicabili)</u>	€ 50,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 1.000,00
TOTALE =	€ 1.082,00

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

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	€ 50,00
• <u>Fusione catastale</u>	€ 50,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 400,00
TOTALE	€ 500,00

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene, non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità per il fabbricato in esame.

A tal proposito si fa presente comunque che il fabbricato, come sopra descritto, presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato, pertanto a seguito della regolarizzazione, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento



- delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati, e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica

(risposta al quesito "VIII")

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il bene oggetto della presente sezione, dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), risulta che le relative particelle catastali non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 9).

E' stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 9, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile è la classe "G".

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

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

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

La superficie commerciale di un **fabbricato** 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.

Considerate le suddette precisazioni la superficie commerciale dell'immobile in esame, quale superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari, in cifra tonda, a 58,50 mq.

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

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

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

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 2, Anno 2018, 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 dello stesso; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale (così come indicato nel paragrafo 2 della presente relazione), in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili al bene 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 proprie del bene ed alle condizioni di conservazione e manutenzione dello stesso, ed in funzione delle caratteristiche di contesto in cui è inserito.

I valori scelti sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **500,00 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **1,6 €/mq x mese**

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

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

$$\underline{58,50 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 29.250,00 \text{ €}}$$

- 3) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n / r$$

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

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 1,6, 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:** $58,50 \text{ mq} \times 1,6 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 1.123,20 \text{ €}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:** $30\%(1.123,20 \text{ €}) = 336,96 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $1.123,20 - 336,96 = 2.714,88 \text{ €}$

$V_m = (786,24 \times 100) / 3,5 = 22.464,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **22.500,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

$(29.250,00 \text{ €} + 22.500,00 \text{ €}) / 2 = 25.875,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **25.900,00 €** (valore stimato per il Lotto C).

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.

Riepilogando, i costi per la regolarizzazione del bene sono i seguenti:

• <u>Costi per la presentazione della S.C.I.A.</u>	<u>€ 2.546,00</u>
• <u>Costi per il pratica del Genio Civile</u>	<u>€ 1.082,00</u>
• <u>Costi per la regolarizzazione catastale</u>	<u>€ 500,00</u>
TOTALE	€ 4.128,00

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

25.900,00 € - 4.128,00 € = 21.772,00 € ed in cifra tonda 21.800,00 € (valore stimato per il Lotto C, al netto delle decurtazioni).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Digita qui il testo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS



6. 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:

- i valori stimati per i lotti individuati sono i seguenti

- € [REDACTED]
- [REDACTED]
- € 21.800,00 per il **Lotto C** (Fabbricato Via Paolo Sarpi n.27, Francofonte),
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Siracusa, 10/10/2019

L'esperto incaricato

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4da4b7fa00dd1bc10673b5b5bb6b9f89