

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.338/2016 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. (UBI BANCA)
con gli avv.ti Roberto Tomirotti e Diletta Piazzese

CREDITORI INTERVENUTI: RISCOSSIONE SICILIA

rappresentata dal sig. xxxxxx xxxxxxxx;

DEBITORE: -----

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
viale Epipoli, 78 - SIRACUSA
tel.: 3271686107
e-mail: marco.mallia@architettippcsr.it
PEC: marco.mallia@archiworldpec.it

Il C.T.U.
arch. Marco Mallia

INDICE

1. PREMESSA	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	2
2.1. Lotti di vendita.....	2
2.2. Elementi emersi nel corso degli accertamenti.....	4
2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	5
2.4. Criteri di stima.....	7

LOTTO n.1 - IMMOBILE "A"

3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	10
3.2. Stato di proprietà e possesso.....	10
3.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	11
3.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	12
3.5. Valutazione dell'immobile.....	12
3.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	12
3.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	13
3.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	13
3.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	13

LOTTO n.2 - IMMOBILE "B"

4.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	15
4.2. Stato di proprietà e possesso.....	15
4.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	16
4.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	18
4.5. Valutazione dell'immobile.....	18
4.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	18
4.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	18
4.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	19
4.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	19

LOTTO n.3 - IMMOBILE "C"

5.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	21
5.2. Stato di proprietà e possesso.....	21
5.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	22
5.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	23
5.5. Valutazione dell'immobile.....	23
5.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	24
5.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	24
5.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	25
5.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore	

Viale Epipoli, 78 – 96100 Siracusa _Tel.: 3271686107_E.mail: marco.mallia@architettipcsr.it



dell'immobile.....	25
<u>LOTTO n.4 - IMMOBILE "D"</u>	

6.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	27
6.2. Stato di proprietà e possesso.....	27
6.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	28
6.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	29
6.5. Valutazione dell'immobile.....	29
6.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	30
6.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	30
6.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	31
6.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	31

LOTTO n.5 - IMMOBILE "E"

7.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	33
7.2. Stato di proprietà e possesso.....	33
7.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	34
7.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	35
7.5. Valutazione dell'immobile.....	35
7.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	35
7.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	36
7.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	37
7.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	37

LOTTO n.6 - IMMOBILE "F"

8.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	39
8.2. Stato di proprietà e possesso.....	39
8.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	40
8.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	40
8.5. Valutazione dell'immobile.....	40
8.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	41
8.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	41
8.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	42

LOTTO n.7 - IMMOBILE "G"

9.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	44
9.2. Stato di proprietà e possesso.....	44
9.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	45
9.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	46
9.5. Valutazione dell'immobile.....	46
9.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	46
9.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	47

II



9.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	48
9.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	48
LOTTO n.8 - IMMOBILE "G"	
10.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	50
10.2. Stato di proprietà e possesso.....	50
10.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	51
10.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)...	52
10.5. Valutazione dell'immobile.....	52
10.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	52
10.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	53
10.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	54
10.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	54
11. TABELLA RIEPILOGATIVA.....	54
12. ELENCO ALLEGATI.....	55

**RELAZIONE DI STIMA**

OGGETTO: procedimento n.338/2016 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da "Unione di Banche Italiane S.p.A." (UBI BANCA) nei confronti di "-----".

**1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto del 23.12.2016 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato C.T.U. il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio professionale a Siracusa, Viale Epipoli n.78, ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa, al fine di stimare il valore del seguenti immobili siti nel territorio del Comune di Melilli, provincia di Siracusa (si riporta testualmente l'elenco citato nell'"Atto di pignoramento immobiliare" depositato in cancelleria):

foglio 59, particella 818, sub. 2, Via Piersanti Mattarella snc, piano S1, categoria C/6, classe 6, m² 63;

foglio 59, particella 818, sub. 3, Via Piersanti Mattarella snc, categoria C/2, classe 7, m² 240;

foglio 59, particella 818, sub. 6, fabbricato in corso di costruzione, Via Piersanti Mattarella snc;

foglio 59, particella 818, sub. 7, fabbricato in corso di costruzione, Via Piersanti Mattarella snc;

foglio 59, particella 818, sub. 8, fabbricato in corso di costruzione, Via Piersanti Mattarella snc;

foglio 59, particella 818, sub. 9, fabbricato in corso di costruzione, Via Piersanti Mattarella snc;

foglio 59, particella 818, sub. 10, fabbricato in corso di costruzione, Via Piersanti Mattarella snc;

foglio 59, particella 818, sub. 11, Via Piersanti Mattarella snc, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 9.



Il sottoscritto, in data 09.01.2017, dinanzi al funzionario di cancelleria ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sono state svolte sui luoghi, previa comunicazione inviata dalle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R, nei giorni 22.03.2017, 07.04.2017, 21.04.2017 e 20.07.2017 (si veda l'allegato n.1 – Verbale delle operazioni peritali svolte sui luoghi). Oltre ciò, il sottoscritto C.T.U., sia preliminarmente che successivamente ai predetti sopralluoghi, si è inoltre recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio) per accertamenti urbanistici e catastali.

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

2.1. Lotti di vendita.

Per l'individuazione dei lotti di vendita si è tenuto conto delle caratteristiche funzionali di ogni immobile. Trattandosi di unità immobiliari indipendenti, per quanto inserite in un unico stabile, si ritiene conveniente procedere alla formazione di lotti separati:

- A. **Garage** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 2**, categoria C/6, classe 6;
- B. **Locale di deposito/magazzino** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 3**, categoria C/2, classe 7;
- C. **Appartamento** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 11**, categoria A/2, classe 3, vani 9;
- D. **Appartamento in corso di costruzione** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 6**;
- E. **Appartamento in corso di costruzione** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate

di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 7;**

F. **Appartamento in corso di costruzione** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 8;**

G. **Appartamento in corso di costruzione** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., piano secondo, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 9;**

H. **Appartamento in corso di costruzione** sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., secondo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al **foglio 59 p.lla 818 sub 10.**

Gli immobili suelencati costituiscono una palazzina con circostante area di pertinenza ubicata in una zona periferica del territorio urbano del Comune di Melilli, pertanto facilmente raggiungibile accedendo al paese dalla S.P.95 e percorrendo la Via Pertini fino ad incontrare, sulla sinistra, la Via Piersanti Mattarella (si veda l'allegato n.3 - Planimetria della zona_1:10.000). La zona è caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale.

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato confina a sud, est e ovest con altre proprietà, mentre a nord risulta prospiciente la Via Piersanti Mattarella; urbanisticamente ricade nella zona "C1", le cui prescrizioni sono elencate e descritte negli artt.11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22.09.2003 e negli artt.12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.84 del 24.11.2015 (si veda l'allegato n.14 - Certificato di destinazione urbanistica).

Il fabbricato si erge in tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato; è stato realizzato nella seconda metà degli anni '90 con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati; si presenta rifinita solo in parte con materiali di buona scelta

commerciale ed in discreto stato di conservazione generale (ovviamente in tale valutazione sono escluse le parti non ancora ultimate, che appaiono allo stato di rustico, si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.1 e 2); è dotato di un vano ascensore ancora privo dell'impianto di sollevamento.

2.2. Elementi emersi nel corso degli accertamenti.

Il sottoscritto ha condotto le operazioni peritali al fine di determinare il valore di mercato del bene pignorato, tuttavia, nel corso delle operazioni peritali, è subito emerso che:

- a. Alcuni degli immobili pignorati, e precisamente quelli identificati con i sub 6, 7, 8, 9 e 10, risultano effettivamente in corso di costruzione presentandosi privi di ogni finitura e impianti tecnologici.
- b. Tra le unità immobiliari ubicate al piano interrato, identificate con i sub 2 e 3, non esiste alcuna separazione fisica e ciò in difformità rispetto a quanto riportato sia nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 che nella planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 6, 8 e 12).
- c. L'immobile ubicato al piano seminterrato, identificato con il sub 3, è stato messo in comunicazione con il locale tecnico con cui confina a sud. Oltre ciò, nel predetto locale è stata anche realizzata un'apertura verso l'esterno. Lo stato di fatto risulta pertanto difforme sia al progetto allegato alla Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 che alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.6, 8 e 12). In quest'ultima la parete di confine tra il deposito e il locale tecnico risulta addirittura finestrata, quando invece dovrebbe essere completamente cieca.
- d. L'immobile ubicato al piano terra, identificato con il sub 11, è destinato a "*struttura di accoglienza di secondo livello per minori non accompagnati*", ma risulta accatastato come abitazione di tipo civile (si confrontino gli allegati nn.2 e 13), inoltre lo stesso immobile è stato oggetto della variazione catastale presentata il 03.07.2017 per "*diversa distribuzione degli spazi interni*" e a seguito di tale procedura il numero dei vani catastali è salito a 10.

- e. L'immobile ubicato al piano terra, identificato con il sub 6, presenta difformità rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 e ciò perché il progetto approvato prevedeva due distinte unità immobiliari, con accesso indipendente e destinate rispettivamente a ufficio e abitazione, anziché una (si confrontino gli allegati nn.9 e 12).
- f. L'immobile ubicato al piano primo, identificato con il sub 7, è internamente distribuito in difformità a quanto riportato nel progetto approvato con la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 (si confrontino gli allegati nn.10 e 12).
- g. Per il piano secondo la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 prevedeva un'unica unità immobiliare, invece ne sono state effettivamente realizzate due, ognuna con accesso indipendente (si confrontino gli allegati nn.11 e 12).

Per le difformità riscontrate negli immobili e le modalità di regolarizzazione si rimanda alla lettura dei paragrafi relativi alla conformità urbanistica e catastale redatti specificamente per ogni lotto di vendita.

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (sportello Conservatoria dei RR.II.) è emerso che sul fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie):

- Ipoteca volontaria del 10.06.1998, numero di repertorio 23181, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 22.06.1998 ai nn.7854/865 a favore di "Istituto Italiano di Credito Fondiario S.p.A." e contro "-----
----- a r.l.", per l'importo totale di 1.250.000.000,00€;
- Ipoteca legale del 27.11.2002, numero di repertorio 788/2002, derivante da ipoteca legale art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 29.11.2002 ai nn.23254/2716 a favore di "Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A." e contro -----



-----", per l'importo totale di 2.203.000,00€;

- Ipoteca legale del 19.01.2005, numero di repertorio 940/2003, derivante da ipoteca legale art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 03.02.2005 ai nn.3051/800 a favore di "Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A. Siracusa" e contro "-----

-----", per l'importo totale di 758.401,16€;

- Ipoteca legale del 12.04.2006, numero di repertorio 15948/2005, derivante da ipoteca legale art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 12.04.2006 ai nn.10888/4041 a favore di "Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A." e contro "-----

-----", per l'importo totale di 1.002.305,60€;

- Ipoteca legale del 12.03.2007, numero di repertorio 2544/2007, derivante da ipoteca legale art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 20.03.2007 ai nn.7053/1523 a favore di "Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione per la Provincia di Siracusa" e contro ".....", per l'importo totale di 1.823.253,14€;

- Ipoteca legale del 12.02.2009, numero di repertorio 77007/2008, derivante da ipoteca legale art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 20.02.2009 ai nn.3774/920 a favore di "Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione per la Provincia di Siracusa" e contro "-----", per l'importo totale di 4.875.231,18€;

- Pignoramento del 21.09.2016 al numero di repertorio 3415, trascritto il 10.10.2016 ai nn.15817/11938 a favore di "Unione di Banche Italiane S.p.A." e contro "-----".

Si fa presente che all'ipoteca volontaria del 10.06.1998 sono seguite le erogazioni parziali annotate il 23.04.1999 (ai nn.5388/504), il 04.10.2000 (ai nn.14413/1324) e il 15.02.2001 (ai nn.2663/165).

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.



2.4. Criteri di stima.

Per determinare il valore di mercato degli immobili pignorati si è ritenuto di procedere con la stima per metodo sintetico comparativo mediando l'importo ottenuto con quello ricavato sulla base della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche (ovvero l'età, la tipologia, il grado di rifinitura e conservazione dell'edificio di cui costituisce parte, l'esposizione, la panoramicità, l'orientamento delle facciate principali, la luminosità, la qualità delle finiture, la presenza degli impianti tecnologici, lo stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ovvero la presenza di servizi, la tipologia dei collegamenti con le altre zone del paese, la vicinanza a zone verdi e la salubrità, l'intensità del traffico e dei rumori, ecc.) dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il valore tramite indagine di mercato. Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m² di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Nei predetti processi di stima si applicheranno idonei coefficienti correttivi nei casi in cui le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare si discostassero dallo standard di riferimento. Inoltre, considerato quanto segnalato nel paragrafo 2.2., ovvero l'accertamento di difformità urbanistiche/catastali in quasi tutte le unità immobiliari, nonché la mancata ultimazione di alcune di esse, sui valori ottenuti si opereranno detrazioni secondo i seguenti principi.

Al valore di mercato determinato per le unità immobiliari ultimate si sottrarranno i costi necessari (e attualmente quantificabili) alla regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali.

Per le unità immobiliari in corso di costruzione si calcolerà invece il costo delle opere necessarie a renderle abitabili (tra cui: rifinitura delle facciate; posa in opera di impermeabilizzazione e manto di tegole sulla copertura; pavimentazione della scala e dei pianerottoli; impermeabilizzazione e pavimentazione dei balconi; posa in opera di ringhiere nei balconi;

realizzazione degli intonaci interni compresa rasatura delle superfici e tinteggiatura; pavimentazione degli interni; realizzazione dei principali impianti tecnologici; posa in opera di sanitari nei servizi igienici; installazione di infissi interni ed esterni). L'importo ottenuto per ogni immobile (oltre a quello relativo alle parti comuni dell'edificio, distribuito proporzionalmente alle otto unità immobiliari), calcolato per unità di superficie lorda, sarà detratto di volta in volta dal valore ricavato dalle indagini di mercato e dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate. A tal proposito, si fa presente che gli immobili in corso di costruzione presentano tutti il medesimo grado di rifinitura.



LOTTO n.1 - IMMOBILE "A"

GARAGE



VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 2



3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 2 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un garage sito al piano interrato di una palazzina composta da otto unità immobiliari; a nord, est e ovest si affaccia sull'area scoperta di pertinenza, con la quale comunica tramite due accessi carrabili dotati di saracinesca, mentre a sud confina con un'altra unità immobiliare (p.lla 818 sub 3); si sviluppa per la superficie totale lorda di 72,35m² e utile calpestabile di 63,70m² (si veda l'allegato n.8 – Planimetria stato di fatto_Immobili "A" e "B"_1:100); è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; ad oggi si presenta parzialmente rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale e in discreto stato di conservazione generale (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.3 e 4).

3.2. Stato di proprietà e possesso.

Il garage in esame, alla data del 23.08.2017, risulta essere proprietà esclusiva della società "-----

-----", già "-----" (si

veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie). Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.r.l.", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.lla 725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 3.3.).

Allo stato attuale l'immobile è dunque proprietà della società "-----" e alla "-----" a.r.l." risulta

intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche). Si fa comunque presente che al momento dei sopralluoghi il garage risultava detenuto ed utilizzato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, titolare dell'azienda "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.", in virtù del "Contratto di locazione uso commerciale" stipulato tra la società proprietaria e la predetta azienda in data 01.11.2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26.11.2015 (ufficio "TYN", serie "3T", numero 5066) con validità 01.11.2015-31.10.2021.

3.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica "C1" (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato). In data 03.10.2005 e con protocollo n.SR0085121, si è infine provveduto all'accatastamento del garage oggetto del presente capitolo.

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile è sostanzialmente conforme sia al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999 che alla planimetria catastale, si è solo rilevata la mancanza del muro che avrebbe dovuto separare il garage in esame, p.lla 818 sub 2, con il deposito attiguo, p.lla 818 sub 3 (si confrontino gli allegati nn.5, 6, 8 e 12). In proposito, al fine di conformare lo stato di fatto alle risultanze urbanistiche e catastali, occorrerà dunque realizzare un tramezzo in muratura di laterizi forati il cui costo, compresa intonacatura di entrambe le facce, si stima complessivamente in 2.600,00€ oltre I.V.A., ovvero 3.172,00€ (**Sp.Tram.A-B**), inoltre, per l'esecuzione dell'intervento, occorrerà

anche presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli una comunicazione di inizio lavori corredata dalla prevista documentazione tecnica ai sensi della Legge Regionale n.16/2016. Per l'espletamento di tale procedura occorrerà nominare un tecnico abilitato, il cui onorario per la prestazione si stima in 600,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza, ovvero 761,28€ (**Sp.Tec.A-B**). Gli importi appena calcolati saranno sottratti, in ragione di ½ ciascuno, dai valori di mercato determinati per gli immobili "A" (garage in esame) e "B" (si veda il capitolo seguente).

3.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta adibito a garage/box auto, ovvero ad una delle destinazioni d'uso elencate alla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

3.5. Valutazione dell'immobile.

Si procede ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno la superficie totale lorda del garage, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma anche un coefficiente peggiorativo C_p di 0,90 determinato per la parziale rifinitura interna delle pareti e del tetto (che appaiono intonacati, ma non rifiniti con rasatura) e per il degrado da infiltrazioni d'acqua accertato sulla parete ovest.

3.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- Il garage ha superficie lorda pari a 72,35m²;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è di 360,00€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,90;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$72,35\text{m}^2 \times 360,00\text{€/m}^2 \times 0,90 = 23.441,40\text{€}.$$

3.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (box) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 400,00 e 550,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'oggetto di stima, adottare il valore medio di 475,00€/m².

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 72,35m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 475,00€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,90;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$72,35\text{m}^2 \times 475,00\text{€/m}^2 \times 0,90 = 30.929,63\text{€}.$$

3.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 3.5., 3.5.1 e 3.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(23.441,40 + 30.929,63)\text{€} / 2 = 27.185,52\text{€}.$

3.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 3.5.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dalla metà dei costi calcolati per la realizzazione del tramezzo necessario alla separazione delle due unità immobiliari ubicate al piano seminterrato (Sp.Tram. e Sp.Tec.A), è di:

$$27.185,52\text{€} - (\text{Sp.Tram.A-B}/2) - (\text{Sp.Tec.A-B}/2) = 27.185,52\text{€} - (3.172,00/2)\text{€} - (761,28/2)\text{€} = 25.218,88\text{€} \text{ arrotondati a } \mathbf{25.200,00\text{€}}$$

(venticinquemilamiladuecento/00€).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n.2 - IMMOBILE "B"

LOCALE DI DEPOSITO/MAGAZZINO

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 3 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un locale di deposito/magazzino sito al piano interrato di una palazzina composta da otto unità immobiliari; a est si affaccia sull'area scoperta di pertinenza, con la quale comunica tramite due accessi carrabili dotati di saracinesca, a nord confina con un'altra unità immobiliare (p.lla 818 sub 2), a sud confina con un locale tecnico realizzato per areazione, a ovest risulta quasi interamente interrato; si sviluppa per la superficie totale lorda di 279,30m² e utile calpestabile di 248,10m² (si veda l'allegato n.8 – Planimetria stato di fatto_Immobili "A" e "B"_1:100); è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; ad oggi si presenta parzialmente rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale e in discreto stato di conservazione generale (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.5 e 6).

4.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile in questione, alla data del 23.08.2017, risulta essere proprietà esclusiva della società "-----"

-----", già "-----"
-----" (si

veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie). Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.Ila 725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 4.4.).

[illegible]

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" e alla "-----"
-----" risulta intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche). Si fa comunque presente che al momento dei sopralluoghi il magazzino risultava detenuto ed utilizzato dal sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, titolare dell'azienda "xxxxxxxxxxxxx". In merito a tale stato occupazionale, nessun contratto di locazione è stato fornito dal liquidatore della società proprietaria al momento dei sopralluoghi.

4.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica "C1" (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa "XXXXXXXXXXXX", la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato). In data 03.10.2005 e con protocollo n.SR0085121, si è infine provveduto all'accatastamento del locale di deposito oggetto del presente capitolo.

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile presenta alcune difformità sia rispetto al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999 che rispetto alla planimetria catastale. Si è infatti rilevata la mancanza del muro che avrebbe dovuto separare il deposito/magazzino, p.lla 818 sub 3, con il garage con cui confina a nord, p.lla 818 sub 2 (si confrontino gli allegati nn.5, 6, 8 e 12). Oltre ciò, lo stesso deposito/magazzino è stato messo in comunicazione con il locale tecnico con cui confina a sud, nel quale è stata anche realizzata un'apertura verso l'esterno (si confrontino gli allegati nn. 6, 8 e 12). Nella planimetria catastale la parete di confine

tra il deposito e il locale tecnico risulta addirittura finestrata, quando invece dovrebbe essere completamente cieca.

In proposito, al fine di conformare lo stato di fatto alle risultanze urbanistiche e catastali, occorrerà dunque:

- a. realizzare un tramezzo in muratura di laterizi forati con funzione di divisorio tra le proprietà confinanti, il cui costo, compresa intonacatura di entrambe le facce, si stima complessivamente in 3.933,28€ (**Sp.Tram.A-B + Sp.Tec.A-B**);
- b. murare l'apertura che a sud mette in comunicazione il deposito/magazzino con il locale tecnico e quella che, attraverso quest'ultimo, consente l'uscita verso l'esterno;
- c. aggiornare la planimetria catastale.

L'importo citato alla lettera "a" dovrà essere sottratto, in ragione di ½ ciascuno, dai valori di mercato determinati per gli immobili "A" (si veda il capitolo precedente) e "B" (attuale locale di deposito).

Il costo delle opere elencate al punto "b" si stima complessivamente in 450,00€ oltre I.V.A., ovvero 549,00€ (**Sp.Mur.**), inoltre, per l'esecuzione dell'intervento, occorrerà anche presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli una comunicazione di inizio lavori corredata dalla prevista documentazione tecnica ai sensi della Legge Regionale n.16/2016. Per l'espletamento di tale procedura occorrerà nominare un tecnico abilitato, il cui onorario per la prestazione si stima in 600,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza, ovvero 761,28€ (**Sp.Tec.B**).

Per quanto riguarda il punto "c", si occorrerà eseguire una variazione catastale presentando un modello DOCFA per "corretta rappresentazione grafica". Il costo della procedura è di 50,00€, tuttavia per l'espletamento della stessa dovrà essere incaricato un tecnico abilitato il cui onorario per la prestazione si stima in 550,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (quindi 697,84€ da sommare ai 50,00€, per un totale di 747,84€, **Sp.Cat.B**).

Si fa infine presente che una porzione del deposito oggetto di stima è stata internamente partizionata tramite l'assemblaggio di pannelli. Si tratta di manufatti di natura precaria posati in opera dall'attuale detentore dell'immobile al fine di soddisfare esigenze personali.

4.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta adibito a deposito/magazzino, ovvero ad una delle destinazioni d'uso elencate alla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

4.5. Valutazione dell'immobile.

Si procede ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno la superficie totale lorda del deposito, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché i costi necessari a rendere lo stato di fatto conforme alle risultanze urbanistiche e catastali (si legga il paragrafo 4.3.).

4.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- Il deposito/magazzino ha superficie lorda pari a 279,30m²;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è di 370,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$279,30\text{m}^2 \times 370,00\text{€/m}^2 = 103.341,00\text{€}.$$

4.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione commerciale (magazzini) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 230,00 e 300,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di

conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell' oggetto di stima, adottare il valore medio di 265,00€/m².

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 279,30m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 265,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$279,30\text{m}^2 \times 265,00\text{€/m}^2 = 74.014,50\text{€}.$$

4.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 4.5., 4.5.1 e 4.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(103.341,00 + 74.014,50)\text{€} / 2 = 88.677,75\text{€}$.

4.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 4.5.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dalla metà del costo calcolato per la realizzazione del tramezzo necessario alla separazione delle due unità immobiliari ubicate al piano seminterrato (Sp.Tram. e Sp.Tec.A), nonché dai costi necessari a rendere lo stato di fatto conforme alle risultanze urbanistiche e catastali (Sp.Mur., Sp.Tec.B e Sp.Cat.B) è di:

$$88.677,75\text{€} - (\text{Sp.Tram.A-B}/2) - (\text{Sp.Tec.A-B}/2) - \text{Sp.Mur.} - \text{Sp.Tec.B} - \text{Sp.Cat.B} \\ = 88.677,75\text{€} - (3.172,00/2)\text{€} - (761,28/2) - 549,00\text{€} - 747,84\text{€} =$$

$$85.414,27\text{€} \text{ arrotondati a } \mathbf{85.400,00\text{€} \text{ (ottantacinquemilaquattrocento/00€)}}.$$



LOTTO n.3 - IMMOBILE "C"

APPARTAMENTO

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

PIANO TERRA

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 11



5.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 11 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un appartamento sito al piano terra di una palazzina composta da otto unità immobiliari; risulta destinato a "struttura di accoglienza di secondo livello per minori non accompagnati" (si veda l'allegato n.13 – Immobile "C"_Permesso di costruire n.54 del 13.06.2017 e stralcio di progetto approvato); a nord, est ed ovest si affaccia, tramite prospetti finestrati e balconi, sull'area scoperta di pertinenza, mentre a sud in parte confina con un'altra unità immobiliare (p.lla 818 sub 6) ed in parte si affaccia sul pianerottolo scala, sul quale è altresì presente uno dei due accessi (l'altro, raggiungibile tramite scala esterna, si trova nel prospetto ovest); si sviluppa per la superficie totale lorda di 210,10m² e utile calpestabile di 181,75m² (si veda l'allegato n.9 – Planimetria stato di fatto_Immobili "C" e "D"_1:100); è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; ad oggi si presenta completamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.7-10).

Si fa infine presente che l'appartamento, nei prospetti est e ovest, è altresì provvisto di tre balconi la cui superficie totale ammonta a 30,00m² (si veda l'allegato n.9 – Planimetria stato di fatto_Immobili "C" e "D"_1:100).

5.2. Stato di proprietà e possesso.

L'appartamento, alla data del 23.08.2017, risulta essere proprietà esclusiva della società "-----", già "-----" (si veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie). Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "XXX

xxxxx", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.lla 725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 5.4.).

[illegible]

-----" risulta intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche). Si fa comunque presente che al momento dei sopralluoghi l'appartamento risultava detenuto ed utilizzato dalla società cooperativa XXXXXXXX in virtù del "Contratto di immobile adibito a comunità alloggio per minori, inabili ed anziani" stipulato tra la società proprietaria e la predetta società O.N.L.U.S. in data 14.11.2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 19.11.2014 (numero 2951/3T) con validità 14.11.2014-14.11.2020.

5.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica "C1" (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa "xxxxxxxxxxxxx", la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato). Per quanto attiene specificamente l'appartamento oggetto di stima, e seguito dei titoli edilizi rilasciati per l'intero fabbricato, sono stati approvati ulteriori progetti culminati il 13.06.2017, con il rilascio del Permesso di Costruire n.54 (si veda l'allegato n.13 – Immobile "C" Permesso di costruire n. 54 del 13.06.2017 e stralcio di

progetto approvato) riguardante "lavori di manutenzione ordinaria e lievi modifiche interne da eseguire per variare da casa alloggio per minori, inabili ed anziani a struttura di accoglienza di secondo livello per tutti i minori non accompagnati", e il 03.07.2017, con la variazione catastale (prot. n.SR0053275) eseguita per "diversa distribuzione degli spazi interni. In ultimo, si fa presente che per l'appartamento oggetto di stima è stata presentata anche la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del 22.06.2017 (protocollo n.15381 del 05.07.2017, pratica n.170/2017) intestata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in qualità di rappresentante pro-tempore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

Attualmente lo stato di fatto risulta pertanto conforme alle risultanze urbanistiche e alla planimetria catastale, tuttavia si è rilevato che l'appartamento è stato accatastato come "abitazione civile" (categoria catastale A/2) nonostante l'effettiva destinazione di "struttura di accoglienza di secondo livello per tutti i minori non accompagnati". Orbene, considerato che per tale destinazione d'uso esiste la specifica categoria catastale B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme, ovvero strutture destinate all'assistenza dei disagiati, dei religiosi o caserme dello Stato), occorrerà eseguire una variazione catastale presentando un modello DOCFA per "cambio di destinazione". Il costo della procedura è di 50,00€, tuttavia per l'espletamento della stessa dovrà essere incaricato un tecnico abilitato il cui onorario per la prestazione si stima in 550,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (quindi 697,84€ da sommare ai 50,00€, per un totale di 747,84€, **Sp.Cat.C**).

5.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per l'immobile in esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.452209 del 28.06.2017 a firma del geom. Jeremy Notorio (si veda l'allegato n.15 – Immobile "C"_Attestato di Prestazione Energetica (APE)). L'immobile risulta essere in classe "D" (indice di prestazione energetica globale EP_{gl}, nren = 134.5770 KWh/m²anno).

5.5. Valutazione dell'immobile.

Si procederà ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno la superficie lorda

dell'appartamento, la superficie lorda dei balconi al 35%, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché il costo necessario ad aggiornare la categoria catastale (si legga il paragrafo 5.3.).

5.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 210,10m²;
- i balconi hanno superficie pari a 30,00m² $30,00\text{m}^2 \times 0,35 = 10,50\text{m}^2$;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è di 810,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(210,10 + 10,50)\text{m}^2 \times 810,00\text{€/m}^2 = 178.686,00\text{€}$.

5.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00 e 800,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'oggetto di stima, adottare il valore medio di 700,00€/m².

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 210,10m²;
- i balconi hanno superficie pari a 30,00m² $30,00\text{m}^2 \times 0,35 = 10,50\text{m}^2$;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 700,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(210,10 + 10,50)m^2 \times 700,00€/m^2 = 154.420,00€$.

5.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 5.5., 5.5.1 e 5.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(178.686,00 + 154.420,00)€ / 2 = 166.553,00€$.

5.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 5.5.3., il valore del lotto di vendita, ridotto del costo necessario ad aggiornare la categoria catastale (Sp.Cat.C) è di:

$166.553,00€ - \text{Sp.Cat.C} = 166.553,00€ - 747,84€ = 165.805,16€$ arrotondati a **165.800,00€ (centosessantacinquemilaottocento/00€).**



LOTTO n.4 - IMMOBILE "D"

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

PIANO TERRA

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 6



6.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 6 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un appartamento in corso di costruzione sito al piano terra di una palazzina composta da otto unità immobiliari (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato); è destinato in parte ad ufficio (porzioni nord ed est del sub 6) e abitazione (porzioni sud e ovest del sub 6).

Dunque l'immobile, nonostante l'attribuzione di un solo subalterno catastale, comprende due piccole unità immobiliari dotate di accesso indipendente ed affaccio sulla circostante area scoperta di pertinenza tramite prospetti finestrati e balconi. L'ufficio si sviluppa per la superficie totale lorda di 74,75m² e utile calpestabile di 63,90m², oltre balcone di 16,05m². L'abitazione si sviluppa per la superficie totale lorda di 63,70m² e utile calpestabile di 54,45m², oltre balcone di 4,65m².

L'immobile nella sua integrità si presenta ancora in corso di costruzione, ovvero allo stato di rustico, essendo stati realizzati solo i tramezzi interni (che tra l'altro risultano difformi al progetto approvato allegato alla C.E. n.4 del 13.01.1999, si legga il paragrafo 6.3.) e mancando sia ogni tipo di finitura che gli impianti tecnologici (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.11 e 12).

6.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile, alla data del 23.08.2017, risulta essere proprietà esclusiva della società "-----", già "-----" (si veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie). Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "xxxxxxxxxxxxxxx" acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.lla

725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 6.3.).

Allo stato attuale l'immobile è dunque proprietà della società "-----
-----"
-----" e alla "-----"
-----" risulta intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche).

6.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica "C1" (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato).

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile è completamente difforme al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999. Il predetto elaborato grafico infatti prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari, una destinata ad ufficio ed una ad abitazione (con accessi indipendenti tramite porte su pianerottolo scala), di fatto invece le due unità sono state accorpate ricavando un unico appartamento con il relativo accesso. Tale fatto ha determinato anche la diversa distribuzione degli spazi interni (si confrontino gli allegati nn.9 e 12).

In proposito, al fine di conformare lo stato di fatto alle risultanze urbanistiche, occorrerà dunque:

- a. demolire alcuni dei tramezzi esistenti, realizzati in muratura di laterizi



forati dello spessore di 8cm, mantenendo quelli conformi al progetto approvato allegato alla C.E. n.4 del 13.01.1999;

- b. realizzare quelli mancanti in conformità al progetto approvato allegato alla C.E. n.4 del 13.01.1999;
- c. ripristinare e ridimensionare l'accesso relativo alla porzione d'immobile destinata ad abitazione.

Il costo delle opere suelencate si stima complessivamente in 4.250,00€ oltre I.V.A., ovvero 5.185,00€ (**Sp.Tram.D**), inoltre per l'esecuzione delle stesse occorrerà presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli una comunicazione di inizio lavori corredata dalla prevista documentazione tecnica ai sensi della Legge Regionale n.16/2016. Per l'espletamento di tale procedura occorrerà nominare un tecnico abilitato, il cui onorario per la prestazione si stima in 800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.015,04€, **Sp.Tec.D**).

Una volta conformato lo stato di fatto al progetto approvato allegato alla C.E. n.4 del 13.01.1999, si dovrà anche procedere alla variazione catastale presentando un modello DOCFA per "divisione". Il costo della procedura è di 100,00€, tuttavia per l'espletamento della stessa dovrà essere incaricato un tecnico abilitato il cui onorario per la prestazione si stima in 600,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (quindi 761,28€ da sommare ai 100,00€, per un totale di 861,28€, **Sp.Cat.D**).

6.4 Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

6.5 Valutazione dell'immobile.

Si procederà ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno le superfici lorde delle due unità immobiliari indipendenti previste dal progetto approvato, la superficie lorda dei rispettivi balconi ridotta al 35%, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate,



nonché i costi necessari a rendere lo stato di fatto conforme al progetto approvato allegato alla C.E. n.4 del 13.01.1999 e all'esecuzione della divisione catastale (si legga il paragrafo 6.3.).

6.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento destinato a ufficio ha superficie lorda pari a 74,75m²;
- l'appartamento destinato ad abitazione ha superficie lorda pari a 63,70m²;
- il balcone di pertinenza all'ufficio ha superficie pari a 16,05m²
 $16,05\text{m}^2 \times 0,35 = 5,62\text{m}^2$;
- il balcone di pertinenza all'abitazione ha superficie pari a 4,65m²
 $16,05\text{m}^2 \times 0,35 = 1,63\text{m}^2$;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è di 950,00€/m² per gli uffici e 900,00€/m² per le abitazioni;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 425,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato del lotto è di:

$$[(74,75 + 5,62)\text{m}^2 \times (950,00 - 425,00)\text{€/m}^2] + [(63,70 + 1,63)\text{m}^2 \times (900,00 - 425,00)\text{€/m}^2] = 42.194,25\text{€} + 31.031,75\text{€} = 73.226,00\text{€}.$$

6.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione terziaria (uffici) e residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 650,00 e 850,00 per gli uffici e tra 600,00 e 800,00 per le abitazioni.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso in esame, adottare i valori medi

di 750,00€/m² per gli uffici e 700,00€/m² per le abitazioni.

Stabilito che:

- l'appartamento destinato a ufficio ha superficie lorda pari a 74,75m²;
- l'appartamento destinato ad abitazione ha superficie lorda pari a 63,70m²;
- il balcone di pertinenza all'ufficio ha superficie pari a 16,05m²
 $16,05\text{m}^2 \times 0,35 = 5,62\text{m}^2$;
- il balcone di pertinenza all'abitazione ha superficie pari a 4,65m²
 $16,05\text{m}^2 \times 0,35 = 1,63\text{m}^2$;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 750,00€/m² per gli uffici e 700,00€/m² per le abitazioni;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 425,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $[(74,75 + 5,62)\text{m}^2 \times (750,00 - 425,00)\text{€/m}^2] + [(63,70 + 1,63)\text{m}^2 \times (700,00 - 425,00)\text{€/m}^2] = 26.120,25\text{€} + 17.965,75\text{€} = 44.086,00\text{€}$.

6.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 6.5., 6.5.1 e 6.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(73.226,00 + 44.086,00)\text{€} / 2 = 58.656,00\text{€}$.

6.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 6.5.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi necessari a rendere lo stato di fatto conforme al progetto approvato allegato alla C.E. n.4 del 13.01.1999 (Sp.Tram.D e Sp.Tec.D) e all'esecuzione della divisione catastale (Sp.Cat.D), è di: $58.656,00\text{€} - \text{Sp.Tram.D} - \text{Sp.Tec.D} - \text{Sp.Cat.D} = 58.656,00\text{€} - 5.185,00\text{€} - 1.015,04\text{€} - 861,28\text{€} = 51.594,68\text{€}$ arrotondati a **51.600,00€ (cinquantunomilaseicento/00€)**.



LOTTO n.5 - IMMOBILE "E"

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

PRIMO PIANO

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 7



ASTE GIUDIZIARIE®

progetto ap
affaccia, tra
sulla sottost

one; a nord, est ed o
n terrazzo di uso escl
sud, in parte confina

ASTE GIUDIZIARIE®

impianti tec
e 14).

vevo fotografico, foto

veda l'alleg
28.02.1992 e

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



xxxx", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.lla 725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 7.3.).

Allo stato attuale l'immobile è dunque proprietà della società -----
-----" e alla "-----
-----" risulta

intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche).

7.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica "C1" (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato).

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999. Si tratta fondamentalmente dell'abolizione di alcuni tramezzi interni e nella realizzazione di nuovi al fine di ricavare ambienti aggiuntivi ed ottenere la diversa distribuzione degli spazi interni (si confrontino gli allegati nn.10 e 12).

Nel caso in esame, visto che dalle modifiche al progetto approvato scaturisce una migliore e più razionale fruizione dell'immobile, si ritiene conveniente mantenere lo stato di fatto provvedendo solo ad aggiornare le risultanze urbanistiche. In proposito occorrerà presentare presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Melilli una comunicazione asseverata da tecnico abilitato ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016, con allegati i necessari elaborati progettuali. Tale procedura comporterà un costo fisso di 1.000,00€ per sanzione pecuniaria (poiché le opere sono state già eseguite senza aver presentato la comunicazione di inizio lavori), oltre 350,00€ circa per diritti di segreteria, tassa di istruzione progetto e marche da bollo. Inoltre per l'espletamento di tale procedura occorrerà nominare un tecnico abilitato, il cui onorario per la prestazione si stima in 800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.015,04€, da sommare a 1.350,00€ per un totale di 2.365,04€, **Sp.Tec.E**).

Regolarizzato lo stato di fatto sotto il profilo urbanistico, si dovrà anche procedere alla variazione catastale presentando un modello DOCFA per "diversa distribuzione degli spazi interni". Il costo della procedura è di 50,00€, tuttavia per l'espletamento della stessa dovrà essere incaricato un tecnico abilitato il cui onorario per la prestazione si stima in 550,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (quindi 697,84€ da sommare ai 50,00€, per un totale di 747,84€, **Sp.Cat.E**).

7.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

7.5. Valutazione dell'immobile.

Si procede ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno: la superficie lorda dell'unità immobiliare, le superfici lorde dei balconi e del terrazzo di uso esclusivo ridotte al 35%, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché i costi necessari a regolarizzare lo stato di fatto e ad eseguire la variazione catastale (si veda il paragrafo 7.3.).

7.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 143,00m²;
- i balconi e il terrazzo di pertinenza all'appartamento hanno superficie totale pari a 96,80m² $96,80\text{m}^2 \times 0,35 = 33,88\text{m}^2$;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è di 900,00€/m²;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 425,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(143,00 + 33,88)\text{m}^2 \times (900,00 - 425,00)\text{€/m}^2 = 84.018,00\text{€}$.

7.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00 e 800,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso in esame, adottare i valori medi di 700,00€/m².

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 143,00m²;
- i balconi e il terrazzo di pertinenza all'appartamento hanno superficie totale pari a 96,80m² $96,80\text{m}^2 \times 0,35 = 33,88\text{m}^2$;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 700,00€/m²;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 425,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento

è di: $(143,00 + 33,88)m^2 \times (700,00 - 425,00)€/m^2 = 48.642,00€$.

7.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 7.5., 7.5.1 e 7.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(84.018,00 + 48.642,00)€ / 2 = 66.330,00€$.

7.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 7.5.3., il valore dell'immobile, ridotto dei costi necessari a regolarizzare lo stato di fatto sotto i profili urbanistico (Sp.Tec.E) e catastale (Sp.Cat.E), è di:

$66.330,00€ - \text{Sp.Tec.E} - \text{Sp.Cat.E} = 66.330,00€ - 2.365,04€ - 747,84€ = 63.217,12€$ arrotondati a **63.200,00€ (sessantatremiladuecento/00€)**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n.6 - IMMOBILE "F"

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

PRIMO PIANO

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 8 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un appartamento in corso di costruzione sito al primo piano di una palazzina composta da otto unità immobiliari (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato); è destinato a civile abitazione; a sud, est ed ovest (e in parte anche a nord) si affaccia, tramite prospetti finestrati e balconi, sulla sottostante area di pertinenza, mentre a nord in parte confina con un'altra unità immobiliare (p.lla 818 sub 7) ed in parte si affaccia sul pianerottolo scala, sul quale è altresì presente l'unica porta di accesso; si sviluppa per la superficie totale lorda di 141,80m² e utile calpestabile di 121,40m² (si veda l'allegato n.10 – Planimetria stato di fatto_Immobili "E" e "F"_1:100); ad oggi si presenta ancora in corso di costruzione, ovvero allo stato di rustico, essendo stati realizzati solo i tramezzi interni e mancando sia ogni tipo di finitura che gli impianti tecnologici (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.15 e 16).

Si fa infine presente che l'appartamento, nei prospetti sud, est ed ovest, è provvisto di due balconi che si estendono complessivamente per 35,60m² (si veda l'allegato n.10 – Planimetria stato di fatto_Immobili "E" e "F"_1:100).

8.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli appartamenti, alla data del 23.08.2017, risultano essere proprietà esclusiva della società "-----

-----", già "-----"
-----" (si

veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie). Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.lla 725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata,

sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 8.3.).

Allo stato attuale l'immobile è dunque proprietà della società

“-----”
-----” e alla “-----”
-----” risulta intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche).

8.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica “C1” (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”, la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato).

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile è conforme al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999 (si confrontino gli allegati nn.10 e 12).

8.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera “g” dell'”Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”.

8.5. Valutazione dell'immobile.

Si procede ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno: la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie lorda dei balconi ridotta al 35% e i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 141,80m²;
- i balconi di pertinenza all'appartamento hanno superficie totale pari a 35,60m² $35,60\text{m}^2 \times 0,35 = 12,46\text{m}^2$;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è di 900,00€/m²;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 425,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(141,80 + 12,46)\text{m}^2 \times (900,00 - 425,00)\text{€/m}^2 = 73.273,50\text{€}$.

8.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00 e 800,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso in esame, adottare i valori medi di 700,00€/m².

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 141,80m²;
- i balconi di pertinenza all'appartamento hanno superficie totale pari a 35,60m² $35,60\text{m}^2 \times 0,35 = 12,46\text{m}^2$;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari"

dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 700,00€/m²;

- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 425,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(141,80 + 12,46)m^2 \times (700,00 - 425,00)€/m^2 = 42.421,50€$.

8.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 8.5., 8.5.1 e 8.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(73.273,50 + 42.421,50)€ / 2 = 57.847,50€$ arrotondati a **57.850,00€** (cinquantasettemilaottococinquanta/00).



LOTTO n.7 - IMMOBILE "G"

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

SECONDO PIANO

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 9



9.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 9 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un appartamento in corso di costruzione sito al secondo piano di una palazzina composta da otto unità immobiliari (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato); è destinato a civile abitazione; a nord, est ed ovest si affaccia, tramite prospetti finestrati, un balcone e un terrazzo di uso esclusivo, sul terreno di pertinenza (est e ovest) e sul terrazzo dell'unità immobiliare sottostante (p.lla.818 sub 7, immobile "E"), mentre a sud in parte confina con un altro immobile (p.lla 818 sub 10) ed in parte si affaccia sul pianerottolo scala, sul quale è altresì presente l'unica porta di accesso; si sviluppa per la superficie totale lorda di 103,95m² e utile calpestabile di 88,00m² (si veda l'allegato n.11 – Planimetria stato di fatto_Immobili "G" e "H"_1:100); ad oggi si presenta ancora in corso di costruzione, ovvero allo stato di rustico, essendo stati realizzati solo i tramezzi interni e mancando sia ogni tipo di finitura che gli impianti tecnologici (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.17 e 18).

Si fa infine presente che l'appartamento, nei prospetti nord ed ovest, è provvisto di un balcone (a ovest) e di un terrazzo a livello di uso esclusivo (a nord) che si estendono per la superficie totale di 46,82m² (si veda l'allegato n.11 – Planimetria stato di fatto_Immobili "G" e "H"_1:100).

9.2. Stato di proprietà e possesso.

L'appartamento, alla data del 23.08.2017, risulta essere proprietà esclusiva della società "-----

-----", già "-----"
 -----" (si veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie).

Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "-----", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59, plla

725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 9.3.).

Allo stato attuale l'immobile è dunque proprietà della società

“-----”
e alla “-----” risulta intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche).

9.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica “C1” (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”, la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato).

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile è completamente difforme al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999. Il predetto elaborato grafico infatti prevedeva la realizzazione di un'unica unità immobiliare al secondo piano, di fatto invece ne sono state ricavate due (p.lla 818 sub 9, oggetto del presente capitolo, e p.lla 818 sub 10, immobile “H”) dotate di accesso indipendente su pianerottolo scala. La predetta divisione ha ovviamente determinato anche la diversa organizzazione interna di ognuna delle due unità immobiliari (si confrontino gli allegati nn.11 e 12).

Nel caso in esame, considerato che le due unità immobiliari esistenti risultano autonome e perfettamente funzionali e considerato che esse

sono già state accatastate con l'attribuzione di due distinti subalterni, si ritiene conveniente mantenere lo stato di fatto provvedendo solo ad aggiornare le risultanze urbanistiche. In proposito occorrerà presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli una comunicazione asseverata da tecnico abilitato ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016, con allegati i necessari elaborati progettuali. Tale procedura comporterà un costo fisso di 1.000,00€ per sanzione pecuniaria (poiché la divisione e le conseguenti opere interne sono state già eseguite senza aver presentato la comunicazione di inizio lavori), oltre 350,00€ circa per diritti di segreteria, tassa di istruzione progetto e marche da bollo. Inoltre per l'espletamento di tale procedura occorrerà nominare un tecnico abilitato, il cui onorario per la prestazione si stima in 800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.015,04€, da sommare a 1.350,00€ per un totale di 2.365,04€, **Sp.Tec.G-H**). La pratica edilizia riguarderà l'appartamento in esame e quello confinante (p.lla 818 sub 10, immobile "H"), e al loro valore sarà sottratto, in ragione di ½ ciascuno, il costo della regolarizzazione.

9.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

9.5. Valutazione dell'immobile.

Si procede ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno: la superficie lorda dell'unità immobiliare, le superfici lorde del balcone e del terrazzo di uso esclusivo ridotte al 35%, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché i costi necessari a regolarizzare lo stato di fatto sotto il profilo urbanistico (si legga il paragrafo 9.3.).

9.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 103,95m²;
 - i balconi e il terrazzo di pertinenza all'appartamento hanno superficie totale pari a 88,88m² $88,88\text{m}^2 \times 0,35 = 31,11\text{m}^2$;
 - dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è di 900,00€/m²;
 - il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 410,00€/m²;
- risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(103,95 + 31,11)\text{m}^2 \times (900,00 - 410,00)\text{€/m}^2 = 66.179,40\text{€}$.

9.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00 e 800,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso in esame, adottare i valori medi di 700,00€/m².

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 103,95m²;
 - i balconi e il terrazzo di pertinenza all'appartamento hanno superficie totale pari a 88,88m² $88,88\text{m}^2 \times 0,35 = 31,11\text{m}^2$;
 - dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 700,00€/m²;
 - il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 410,00€/m²;
- risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(103,95 + 31,11)\text{m}^2 \times (700,00 - 410,00)\text{€/m}^2 = 39.167,40\text{€}$.

9.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.4., 9.5., 9.5.1 e 9.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(66.179,40 + 39.167,40)€ / 2 = 52.673,40€$.

9.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 9.5.3., il valore dell'immobile, ridotto dei costi necessari a regolarizzare lo stato di fatto sotto i profili urbanistico (Sp.Tec.G), è di:

$52.673,40€ - (Sp.Tec.G-H/2) = 52.673,40€ - 1.182,52€ = 51.490,88€$ arrotondati a **51.500,00€ (cinquantunomilacinquecento/00€).**



LOTTO n.8 - IMMOBILE "H"

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

VIA PERSANTI MATTARELLA S.N.C., MELILLI (SR)

SECONDO PIANO

FOGLIO 59 P.LLA 818 SUB 10



10.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio urbano del Comune di Melilli (SR), in Via Piersanti Mattarella s.n.c., in una zona di espansione caratterizzata da edilizia residenziale (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:10.000); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli) al foglio 59 p.lla 818 sub 10 (si veda l'allegato n.2 – Visure catastali storiche); consiste in un appartamento in corso di costruzione sito al secondo piano di una palazzina composta da otto unità immobiliari (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato); è destinato a civile abitazione; a sud, est ed ovest si affaccia, tramite prospetti finestrati e un terrazzo di uso esclusivo, sul terreno di pertinenza sottostante, mentre a sud in parte confina con un altro immobile (p.lla 818 sub 9) ed in parte si affaccia sul pianerottolo scala, sul quale è altresì presente l'unica porta di accesso; si sviluppa per la superficie totale lorda di 87,60m² e utile calpestabile di 72,35m² (si veda l'allegato n.11 – Planimetria stato di fatto_Immobili "G" e "H"_1:100); ad oggi si presenta ancora in corso di costruzione, ovvero allo stato di rustico, essendo stati realizzati solo i tramezzi interni e mancando sia ogni tipo di finitura che gli impianti tecnologici (si veda l'allegato n.17 – Rilievo fotografico, foto nn.19 e 20).

Si fa infine presente che l'appartamento, nel prospetto sud, è provvisto di un terrazzo a livello di uso esclusivo che si estende per 54,15m² (si veda l'allegato n.11 – Planimetria stato di fatto_Immobili "G" e "H"_1:100).

10.2. Stato di proprietà e possesso.

L'appartamento, alla data del 23.08.2017, risulta essere proprietà esclusiva della società "-----", già "-----" (si veda l'allegato n.16 – Ispezioni ipotecarie). Tale società, infatti, in data 28.02.1992 e con rogito del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, stipulò l'atto di compravendita numero di repertorio 32363, trascritto il 02.03.1992 ai nn.4455/3623, da potere della società "-----", acquistando il lotto di terreno censito catastalmente al foglio 59 p.lla 725 (successivamente variata a 818). Su tale terreno fu poi edificata, sempre a cura della società acquirente, la palazzina che comprende

tutte le unità immobiliari pignorate (si legga il paragrafo 9.3.).

Allo stato attuale l'immobile è dunque proprietà della società -----
-----" e alla "-----
-----" risulta intestato presso
l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio, si veda
l'allegato n.2 – Visure catastali storiche).

10.3. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica "C1" (si veda l'allegato n.14 – Certificato di destinazione urbanistica) che comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati, o edificati in parte, denominate zone d'espansione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è emerso che per la costruzione della palazzina che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata, a nome della cooperativa "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", la Concessione Edilizia n.34 del 25.03.1994. Successivamente, per lo stesso stabile, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.4 del 13.01.1999 in variante al progetto approvato con il precedente titolo (si veda l'allegato n.12 – C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato).

All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile è completamente difforme al progetto approvato con la C.E. n.4 del 13.01.1999. Il predetto elaborato grafico infatti prevedeva la realizzazione di un'unica unità immobiliare al secondo piano, di fatto invece ne sono state ricavate due (p.lla 818 sub 9, immobile "G", e p.lla 818 sub 10, oggetto del presente capitolo) dotate di accesso indipendente su pianerottolo scala. La predetta divisione ha ovviamente determinato anche la diversa organizzazione interna di ognuna delle due unità immobiliari (si confrontino gli allegati nn.11 e 12).

Nel caso in esame, considerato che le due unità immobiliari esistenti risultano autonome e perfettamente funzionali e considerato che esse sono già state accatastate con l'attribuzione di due distinti subalterni, si ritiene conveniente mantenere lo stato di fatto provvedendo solo ad

aggiornare le risultanze urbanistiche. In proposito, come già chiarito nel paragrafo 9.3., occorrerà presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli una comunicazione asseverata da tecnico abilitato ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016, con allegati i necessari elaborati progettuali. Tale procedura comporterà un costo fisso di 1.000,00€ per sanzione pecuniaria (poiché la divisione e le conseguenti opere interne sono state già eseguite senza aver presentato la comunicazione di inizio lavori), oltre 350,00€ circa per diritti di segreteria, tassa di istruzione progetto e marche da bollo. Inoltre per l'espletamento di tale procedura occorrerà nominare un tecnico abilitato, il cui onorario per la prestazione si stima in 800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.015,04€, da sommare a 1.350,00€ per un totale di 2.365,04€, **Sp.Tec.G-H**). La pratica edilizia riguarderà l'appartamento in esame e quello confinante (p.lla 818 sub 9, immobile "G"), e al loro valore sarà sottratto, in ragione di ½ ciascuno, il costo della regolarizzazione.

10.4. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile oggetto di stima è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

10.5. Valutazione dell'immobile.

Si procede ora alla stima dell'immobile secondo i criteri e i principi già esposti nel paragrafo 2.4.. Nei calcoli si applicheranno: la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie lorda del terrazzo di uso esclusivo ridotta al 35%, i valori ricavati dalle indagini di mercato e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché i costi necessari a regolarizzare lo stato di fatto sotto il profilo urbanistico (si legga il paragrafo 10.3.).

10.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 87,60m²;
- il terrazzo di pertinenza all'appartamento ha superficie totale pari a

$$54,15\text{m}^2 \quad 54,15\text{m}^2 \times 0,35 = 18,95\text{m}^2;$$

- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è di 900,00€/m²;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 410,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(87,60 + 18,95)\text{m}^2 \times (900,00 - 410,00)\text{€/m}^2 = 52.209,50\text{€}$.

10.5.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Melilli, codice di zona D1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00 e 800,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso in esame, adottare i valori medi di 700,00€/m².

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 87,60m²;
- il terrazzo di pertinenza all'appartamento ha superficie totale pari a $54,15\text{m}^2 \quad 54,15\text{m}^2 \times 0,35 = 18,95\text{m}^2$;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda è di 700,00€/m²;
- il costo delle opere necessarie al completamento degli immobili in corso di costruzione, nel caso in esame, ammonta a 410,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di: $(87,60 + 18,95)\text{m}^2 \times (700,00 - 410,00)\text{€/m}^2 = 30.899,50\text{€}$.

10.5.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce dei criteri, delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi

2.4., 9.5., 9.5.1 e 9.5.2., il valore di mercato più probabile dell'immobile si stima in: $(52.209,50 + 30.899,50)€ / 2 = 41.554,50€$.

10.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile. Sulla scorta di quanto calcolato nel precedente paragrafo 10.5.3., il valore dell'immobile, ridotto dei costi necessari a regolarizzare lo stato di fatto sotto i profili urbanistico (Sp.Tec.G-H), è di:

$41.554,50€ - \text{Sp.Tec.G} = 41.554,50€ - 1.182,52€ = 40.371,98€$ arrotondati a

40.350,00€ (quarantamilatrecentocinquanta/00€).

11. TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Immobile	Tipologia, ubicazione e dati catastali	Stima
1	A	Garage sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 2 , categoria C/6, classe 6.	25.200,00€
2	B	Locale di deposito/magazzino sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 3 , categoria C/2, classe 7.	85.400,00€
3	C	Appartamento sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 11 , categoria A/2, classe 3, vani 9.	165.800,00€
4	D	Appartamento in corso di costruzione sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 6 .	51.600,00€

5	E	Appartamento in corso di costruzione sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 7;	63.200,00€
6	F	Appartamento in corso di costruzione sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 8;	57.850,00€
7	G	Appartamento in corso di costruzione sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., piano secondo, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 9;	51.500,00€
8	H	Appartamento in corso di costruzione sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattrella s.n.c., secondo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (territorio di Melilli, catasto fabbricati) al foglio 59 p.lla 818 sub 10.	40.350,00€
TOTALE			540.900,00€

12. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale delle operazioni peritali svolte sui luoghi;
2. Visure catastali storiche degli immobili;
3. Planimetria della zona_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:4.000;
5. Planimetria catastale_Immobile "A"_1:200;
6. Planimetria catastale_Immobile "B"_1:200;
7. Planimetria catastale_Immobile "C"_1:200;
8. Planimetria stato di fatto_Immobili "A" e "B"_1:100;
9. Planimetria stato di fatto_Immobili "C" e "D"_1:100;
10. 10. Planimetria stato di fatto_Immobili "E" e "F"_1:100;
11. Planimetria stato di fatto_Immobili "G" e "H"_1:100;

12. C.E. n.4 del 13.01.1999 e stralcio di progetto approvato;
13. Immobile "C"_Permesso di Costruire n.54 del 13.06.2017 e stralcio di progetto approvato;
14. Certificato di destinazione urbanistica;
15. Immobile "C"_Attestato di Prestazione Energetica (APE);
16. Ispezioni ipotecarie;
17. Rilievo fotografico.

Siracusa, 28.08.2017

Il C.T.U.

arch. Marco Mallia