



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 62/2022 R.G.Es.

Promossa da:

- OMISSIS -

nei confronti di:

- OMISSIS -

Immobili oggetto dell'incarico:

Lotto 1 – Unità A) al piano terra e primo, cat. Catast. D/1 (opifici / ed. industr.), censita al C.F. al F. 21, p.la 1244, comprensiva di area esterna di pertinenza (*piazzale di manovra*), ubicata in Florida (SR), Via Emanuele Basile n. 5 (*ex c.da Vignarelli*);
Coordinate google maps: 37.076362, 15.168396

Lotto 2 – Unità B) al piano terra, cat. Catast. D/1 (opifici / ed. industr.), censita al C.F. al F. 21, p.la 1246, comprensiva di area esterna di pertinenza (*piazzale di manovra*), in Florida in Via Ninni Cassara' sn (*ex c.da Vignarelli*);
Coordinate google maps: 37.076710, 15.167852

L'esperto per la stima

(dott. Arch. Antonino Merendino)





SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima – Lotto 1	7
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene – Lotto 1	18
6. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima – Lotto 2	28
7. Punto 4.IX) Valutazione del bene – Lotto 2	36
8. Elenco allegati	45
9. Certificato di Valutazione definitiva – Lotto 1	46
10. Certificato di Valutazione definitiva – Lotto 2	47



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Trapani n. 5, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 62/2022 dalla dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con Decreto di Nomina del 25/01/2023 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 26/01/2023. Il Giudice assegnava un fondo spese di € 500,00 posto a carico del creditore e consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso del 14/02/2023 tramite PEC all' ---- *OMISSIS* ----- e Racc. A-R n. 200665063999 al sig. ---- *OMISSIS* ----- (All. A e All B).
- Alla data fissata per il sopralluogo del 28/02/2023 il Perito effettuava, in presenza del Custode nominato avv. Cristina Ferla, i rilievi metrici e fotografici solo all'interno del piano terra ed all'esterno dell'immobile ubicato in via E. Basile n. 5 (riportato in C.F. al F. 21 1244) , misurando i locali che compongono le unità in oggetto e verificando la congruità di ciascuno con la documentazione in possesso. Per consultare i dati e le informazioni raccolte si rimanda ai successivi paragrafi (All. C.1).
- In data 29/04/2023 il perito poteva accedere e periziare, in presenza del custode nominato avv. Cristina Ferla, l'immobile in Via Ninni Cassara' sn (riportato in C.F. al F. 21 1246) (All C.2);
- In data 03/05/2023 il perito infine accedeva, con l'ausilio delle Forze dell'Ordine e in presenza del custode nomianto Avv. Cristina Ferla, al piano primo dell'immobile ubicato in via E. Basile n. 5 (riportato in C.F. al F. 21 1244), misurando e periziando i locali interni che compongono le unità in oggetto (All C.3).
- presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, **il perito reperiva la seguente documentazione relativa ai due fabbricati (All.D):**
 - **Concessione del diritto di superficie del 22/07/2004;**
 - **Conc. Edilizia n. 69-2004 del 23/09/2004 e relativi elaborati grafici di progetto;**
 - **Conc. Edilizia n. 41-2008 del 25/06/2008 e relativi elaborati grafici di progetto;**

- Conc. Edilizia n. 30-2009 del 29/05/2009 e relativi elaborati grafici di progetto;
 - Autorizzazione di Agibilità relativa al solo lotto ind. n. 57 rilasciata in data 10/02/2010;
 - Decreto dell'08/02/1991 corrispondente al D.A. n. 73-1991;
 - Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 50 seduta del 06/08/2012;
 - Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 59 seduta del 24/09/2012;
 - Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 60 seduta del 24/09/2012;
 - Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 58 seduta del 25/07/2019;
 - PEC del 26/09/2023 da parte del Comune di Floridia con allegato il resoconto delle morosità per rate del Canone di Concessione del Diritto di Superficie non versate dal Primo semestre 2011 ad oggi.
- In generale dal confronto tra i riscontri visivi in loco e la documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Floridia ed il Catasto, **il perito constatava le seguenti incongruenze o difformità** (All. C, All. D, All. G, All. H e All. I):

Corpo di Fabbrica individuato come p.lla 1244 (Lotto 1 - Unità A)

- Al piano terra, nella parte posteriore (lato Ovest) all'interno del vano 1 era presente **una apertura di collegamento (indicata in pianta con la lett. 'A')** tra il capannone in oggetto e quello retrostante;
- Al piano terra era stato ricavato un vano disimpegno (Dis1) per l'accesso al piano primo non presente nel vano ufficio riportato nelle planimetrie **dell'ultimo progetto approvato** con la Conc. Edilizia n. 30/2009 rilasciata in data 29/05/2009;
- Al piano primo nel prospetto principale (lato Est) era presente **una apertura a finestra non indicata negli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato** con la Conc. Edilizia n. 30/2009 rilasciata in data 29/05/2009;
- Al piano primo, nella parte posteriore (lato Ovest) all'interno del vano 8 era presente **una apertura a finestra (indicata in pianta con la lett. 'B')** tra il capannone in oggetto e quello retrostante;

Corpo di Fabbrica individuato come p.lla 1246 (Lotto 2 - Unità B)

- Sia il locale interno sia il prospetto esterno (lato Ovest) del capannone presentavano **difformità nelle dimensioni, nel volume e nella sagoma rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato** con la Conc. Edilizia n. 30/2009

rilasciata in data 29/05/2009. **Tali difformità risultavano non sanabili** essendo in contrasto con le prescrizioni contenute nel piano di lottizzazione della zona Artigianale di Floridia, che definisce in maniera inequivocabile le dimensioni del lotto ind. n. 54, **inoltre gli art.li 22 e 23 D.A 73/91** stabiliscono la decadenza Concessione del Diritto di Superficie **“omissis ... qualora 1) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima.. “** (All. D.9), pertanto i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi venivano decurtati dalla stima del lotto;

- **Per quanto riguarda l'APE**, essendo gli edifici in oggetto destinati ad opificio o capannone industriale, **non rientrano** tra le categorie di immobili per i quali è previsto l'obbligo di redigere il suddetto attestato di prestazione energetica.
- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava la necessità di pratiche di regolarizzazione urbanistica ed interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, meglio specificati nei successivi paragrafi.
- Infine, sulla base di quanto riscontrato nei punti precedenti, il perito riteneva opportuno procedere alla formazione di **due lotti di vendita**.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, eseguiva la stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- **Unità A.** Fabbricato industriale adibito ad opificio o edificio industriale (in Catasto indicata con cat. D/1 - Opifici) con annessa area di pertinenza, disposto su due livelli piano terra e primo, ubicato in Floridia (SR), Via Emanuele Basile n.5 (ex Via Giovanni Falcone sn), censito al C.F. al F. 21, P.IIa 1244.
- **Unità B.** Fabbricato industriale adibito ad opificio o edificio industriale (in Catasto indicata con cat. D/1 - Opifici) con annessa area di pertinenza, disposto su due livelli piano terra e primo, ubicato in Floridia (SR), Via Emanuele Basile n.5 (ex Via Giovanni Falcone sn), censito al C.F. al F. 21, P.IIa 1244.

3.b) Dalla documentazione acquisita consistente nell'estratto di mappa (ALL L), nelle visure storiche dei terreni e fabbricati (ALL. I.1 e I.2), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL. H.1 e H.2), negli elaborati urbanistici (ALL. D.1 fino a D.14) e negli atti di provenienza (ALL. N), si attesta

l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano gli immobili in oggetto.

Si evidenzia, come anticipato nella sintesi iniziale, che l'Unità B (p.Illa 1246) presenta all'interno una porzione di superficie utile pari a 43,68 mq (larga circa 2,80 ml e lunga circa 15,60 ml) che eccede i limiti di confine fissati per il lotto industr. n. 54 così come riportato negli elaborati grafici della C.E. n. 69/2004 e della C.E. n. 30/2009, pertanto ricadendo all'interno della p.Illa 1258 confinante con essa.

3.c) Come accennato al precedente paragrafo, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza:

- l'unità A, costituisce un unico bene che grava sul lotto di terreno oggi part.Illa 1244;
- L'unità B anch'essa può considerarsi bene indipendente gravante sul lotto di terreno oggi part.Illa 1246, ma una porzione della stessa, come riportato poc'anzi, non è legittimata da alcun titolo urbanistico, pertanto non può essere alienata come bene indipendente;

L'Unità A confina sul lato principale (lato Est) con piazzale di propria pertinenza (*della stessa p.Illa 1244*) da cui si accede in Via Emanuele Basile n. 5, sul lato posteriore (lato Ovest) in gran parte con un fabbricato addossato (*p.Illa 1248, non oggetto della presente procedura*) e la restante parte con una porzione dell'Unità B (*p.Illa 1246 - oggetto della presente procedura*), sui lati secondari l'immobile confina sul lato Nord in aderenza con altro immobile della stessa proprietà (*p.Illa 1245, non oggetto della presente procedura*) ed invece sul lato Sud risulta staccato da altro fabbricato appartenente ad altra ditta (*sub. 1337 - non oggetto della presente procedura*) (ALL. E.1, ALL. E.2, ALL. F.1 e F.2)

L'Unità B confina ad Ovest con piazzale di propria pertinenza (*della stessa p.Illa 1246*) da cui si accede in Via Ninni Cassara', sul lato posteriore (lato Est) in gran parte con un fabbricato addossato della stessa proprietà (*p.Illa 1245, non oggetto della presente procedura*) e la restante parte con una porzione dell'Unità A (*p.Illa 1244 - oggetto della presente procedura*), sui lati secondari l'immobile confina sul lato Nord in aderenza con altro immobile di altra proprietà (*p.Illa 1312, non oggetto della presente procedura*) e sul lato Sud in aderenza con altro fabbricato appartenente alla stessa ditta (*sub. 1248 - non oggetto della presente procedura*) (ALL. E.1, ALL. E.2, ALL. F.3);

I due fabbricati in oggetto risultano già divisi (*punto 3.III del V.C.I.*), ma una porzione dell'Unità B (p.Illa 1246) **risulta abusiva e non sanabile, in quanto la parte abusiva ricade sul lotto di un'altra particella**. Pertanto lo scrivente considererà **due lotti di vendita**, costituiti dall'Unità A e B, con le relative pertinenze, ma non potrà tener conto della porzione dell'Unità B ricadente in altro lotto confinante, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

4. I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1

UNITA' A

Capannone industriale adibito ad ufficio, disposto su due livelli, al piano terra e piano primo, ubicato in Floridia (SR), Via Emanuele Basile n. 5 (ex c.da Vignarelli) censito al C.F. al F. 21, P.Illa 1244, accatastato con Categoria catastale: D/1 (Opificio) e Rendita: Euro 2.092,00.

Coordinate google maps: 37.076362, 15.168396

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricade l'IMMOBILE A – LOTTO 1

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'Unità A è costituita da un edificio disposto su due livelli:
 - al piano terra con un grande ambiente principale (Vano1), e vani secondari di servizio (Vano2, anti-Wc, n. 2 WC, un ripostiglio, Dis1 e un vano scala) accessibili dal vano principale;
 - al piano primo con un disimpegno centrale (dis2) da cui è possibile accedere agli ambienti secondari (Vano3 fino a Vano13), ai servizi (anti-wc2, wc3, wc4 e rip. 2) e al vano scala che collega al piano terra.
 - l'intero edificio possiede aperture solo sul lato Est, una di queste non risulta indicata negli elaborati delle relative Concessioni edilizie esistenti. All'esterno è presente un ampio piazzale di manovra, anch'esso pavimentato, di pertinenza dell'edificio, comprensivo di una breve scalina laterale con accesso da Via E. Basile n. 5.
- L'edificio è stato realizzato con una struttura intelaiata e setti autoportanti entrambi realizzati con elementi in c.a.v. e c.a.p. (*cemento armato pre-compresso*) su fondazioni in c.a.o. poi giuntati in opera, mentre il solaio interpiano e la copertura è stata realizzata con travi ad "Y" in c.a.p. E orizzontamenti in fibro-cemento alleggerito, sul piano di copertura sono presenti diverse aperture del "tipo velux" ;

● **il bene rientra nella edilizia convenzionata e agevolata**, in forza del seguente titolo:

- (1) *Concessione e regolamentazione del diritto di superficie su area destinata alla costruzione di opifici artigiani in località Vignarelli del Comune di Floridia – Valore contrattuale: € 9.916,20, stipulato in data 22/07/2004 – rep. n. 6128 (vedi ALL.D.3);*
- (2) *Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 03/08/2004 ai n.ri 17751/ 11594;*
- (3) *Condizioni e limiti indicati dalla Concessione del 2004 e dal Regolamento Comunale per la gestione dei lotti nell'area Artigianale e s.m.e i. :*

■ **al primo comma, art. 3, titolo II della Concessione del 2004** riguardante:

il corrispettivo della concessione di diritto di superficie di cui all'art. 1 resta convenuto in € 330,54 annue, da pagarsi ... omissis ... in quote semestrali anticipate. Tale corrispettivo è soggetto ad aggiornamento quinquennale .. “

■ **al terzo comma, lett. A, art. 12, titolo V della Concessione del 2004** riguardante:

“La decadenza della Convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, qualora: omissis ... sia notificato al Comune, a mezzo ufficiale giudiziario, su istanza dell'istituto di credito che ha concesso alla ditta un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza della ditta medesima nel pagamento di almeno due mensilità consecutive del mutuo...”;

■ **Art. 15 - del Regolamento Comunale per la Gestione dei lotti e successiva modifica introdotta con Delibera del Consiglio Comunale nella seduta 06/08/2012 verbale n. 50, relativo a (ALL. D.10):** “ in caso di decadenza della Convenzione per colpa e in danno del Concessionario, il Diritto di Superficie si estingue. Resta nella facoltà dell'Ente di acquisire la proprietà degli edifici e delle aree annesse, con eventuale subentro nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari, concessi da istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni, con l'obbligo di soddisfare, fino ad estinzione, le ragioni di credito di detti istituti”;

■ **Integrazione al Regolamento Comunale per la Gestione dei lotti, con Delibera del Consiglio Comunale nella seduta 24/09/2012 verbale n. 59, relativa a (ALL. D.11):**

● **Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (articoli da 1 a 9)** riguardanti le modalità di acquisizione del diritto di proprietà, è importante evidenziare soprattutto:

○ **l'introduzione del costo di cessione delle aree (art. 3)** con modalità da definirsi,

○ **le modalità di pagamento (art. 4);**

○ **i vincoli (art. 6):** “l'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario .. omissis”

○ **la risoluzione del Contratto (art. 8):** “qualora ... siano state realizzate opere edilizie sostanzialmente difformi a quelle previste nella concessione relativa”;

■ **Integrazione al Regolamento Comunale per la Gestione dei lotti, con Delibera del Consiglio Comunale nella seduta 24/09/2012 verbale n. 60, relativa a (ALL. D.12):**

- **Determinazione del prezzo di Cessione in diritto di proprietà dei lotti della zona artigianale: il C.C. Determina il corrispettivo di cessione al mq per le aree del P.I.P da concedere in diritto di proprietà in € 40,00 (quaranta/00);**

- **Alcune modifiche, introdotte per snellire e rendere più accessibile l'assegnazione delle aree a piccole e medie imprese, al Regolamento Comunale per la Gestione dei lotti, con Delibera del Consiglio Comunale nella seduta 25/07/2019 verbale n. 60, relativa a (ALL. D.13):**

- Come evidenziato in premessa, **l'intero lotto di terreno (p.Ila 1244) su cui grava l'unità A** fa parte di area su cui insiste un piano di lottizzazione industriale (P. I.P) le cui prescrizioni sono in gran parte contenute nel D.A. Regione Siciliana n. 73/XV/91 dell'08/02/1991 (ALL. D.9) e nella Concessione del Diritto di Superficie del 22/07/2004, **inoltre la Con. ed. n. 69/04, la Conc. Ed. n. 41/08 e la Conc. Ed. n. 30/09 stabiliscono con esattezza le dimensioni del lotto ind. n. 57 in oggetto**, la distribuzione dei locali interni, nonché le dimensioni delle sagome esterne e il numero e la dimensione delle aperture dei prospetti.

Descrizione del bene – IMMOBILE A – LOTTO 1

- L'edificio misura sul frontale circa 16,20 ml e sul laterale sempre 16,20 ml, come da progetto approvato; **Pertanto la superficie coperta del fabbricato è pari a 262,44 mq.**
- **L'interno del capannone è costituito da una superficie utile totale di circa 472,53 mq** (vedi ALL. E, ALL. F, ALL. G) suddivisa in due piani nel seguente modo:
 - **Al piano terra in una superficie utile di circa 247,90 mq**, con altezza utile che varia da circa 3,76 ml a 3,36 ml, composta dai seguenti ambienti: un grande ambiente principale (vano 1) di 177 mq, un ufficio (vano 2) di 33,65 mq, un disimpegno ed il relativo vano scala per l'accesso al piano primo con uscita diretta sul piazzale esterno (dis1 e Vano Scala) rispettivamente di 14,65 mq e 10 mq, un anti bagno (anti-wc1) di 5,40 mq, n. 2 bagni (wc1 e wc2) rispettivamente di 2,50 mq e 2,40 mq, ed un ripostiglio (rip1) di 2,30 mq.
 - **Al piano primo in una superficie utile di circa 224,63 mq**, con altezza utile pari a circa 2,75 ml, suddivisa nei seguenti ambienti: disimpegno centrale (Dis 2) di 31,90 mq da cui è possibile accedere a tutti gli ambienti, n. 5 uffici con finestra con affaccio dal prospetto principale (*da vano3 a vano7*) con metrature rispettivamente di 18,80 mq, 13,95 mq, 13,03 mq, 12,90 mq e 21,45 mq, n. 1 ufficio tecnico (vano8), con aperture a soffitto tipo "velux", di 24 mq, n. 1 sala riunioni (vano9), con aperture a soffitto tipo "velux", di 47 mq, n. 3 spazi collegati tra loro adibiti ad archivio (vano10, vano11 e vano12), con apertura a soffitto tipo "velux", con superfici rispettivamente di 8,05 mq, 8,55 mq e 9,90 mq, un anti bagno (anti-wc2) di 5,00 mq, n. 2 bagni (wc3 e wc4) rispettivamente di 3,15 mq e 3,70 mq, ed un ripostiglio (rip2) di 3,25 mq ;



- Nei prospetti il numero delle aperture non corrisponde con il progetto o risulta variato:
 - Nel Prospetto principale (Lato Est): le finestre del piano primo sono in tutto cinque anziché quattro (ALL. G.1);
- Nella parete di confine della parte posteriore (lato Ovest):
 - **al piano terra** e' presente **n. 1 apertura di collegamento** (*indicata con la lettera 'A' nell'Allegato F.01*) tra i due capannoni (*tra i lotti ind. 56 e 57*) non autorizzata e non presente nei titoli autorizzativi (vedi anche ALL. G.1 – Pag. 5);
 - **al piano primo** e' presente **n. 1 apertura a finestra** (*indicata con la lettera 'B' nell'Allegato F.02*) tra i due capannoni (*tra i lotti ind. 54 e 57*) non autorizzata e non presente nei titoli autorizzativi (vedi anche ALL. G.1 – Pagg. 13-14 e ALL. G.2 – pag. 5);
- L'altezza utile interna dei locali principali:
 - Al piano terra, in base alla presenza o meno del contro-soffitto nei locali, può variare da 3,76 a 3,36 ml;
 - Al piano primo, risulta costante nei vari locali, pari a 2,75 ml;
 - sul punto d'imposta (H min) è circa 4,20 ml, al centro (H max) circa 6,53 ml;
- I bagni al piano terra sono privi di finestre mentre al piano primo sono dotati di aperture a soffitto tipo "velux", i sanitari risultano funzionanti e pertanto attualmente usufruibili;
- Per quanto riguarda lo stato degli impianti si riporta quanto segue:
 - Per l'impianto elettrico: sono presenti i quadro elettrici principali funzionanti nei due piani.
 - I locali interni (*ufficio, bagno, ecc.*) sono privi di impianto di riscaldamento centralizzato;
- Nella parte prospiciente l'edificio (lato Est) non sono presenti posti assegnati.



4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO – LOTTO 1

a) Dalle risultanze Catastali, dalla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e dai titoli di cui si dispone l'immobile in oggetto risulta intestata a:

Per l'Unità A ed il relativo piazzale di pertinenza (al C.F. p.IIa 1244):



- ---- **OMISSIS** ----, proprietà per l'area per intero 1/1;
- ---- **OMISSIS** ----, proprietà superficiale per l'intero 1/1;



b) In occasione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto la maggior parte dell'edificio risultava in uso allo stesso proprietario, ad eccezione di una piccola porzione del piano terra che risultava in uso alla ---- *OMISSIS* ----- a titolo di cortesia (senza alcun contratto), come dichiarato della sig.ra ---- *OMISSIS* -----, quest'ultima dipendente della stessa ---- *OMISSIS* ----- (ALL. C.1);

4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

a.i.1. Riguardo al fabbricato e al lotto in oggetto, dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, sussistono i vicoli imposti dal *Regolamento Comunale per la gestione dei lotti nell'area Artigianale e s.m.e i. e dalla Concessione stipulata nel 2004 entrambi già evidenziati nel paragrafo precedente;*

a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

p.lla 1244 al C.F. e relativa pertinenza :

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 17 marzo 2022 ai numeri 4675/3720 in favore di ---- *OMISSIS* -----
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 26 Agosto 2019 ai numeri 15165/1870 in favore di ---- *OMISSIS* ----- contro ---- *OMISSIS* ----- per un montante di Euro 126.661,34 (centoventiseimilaseicentosessantuno/ 34);
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 24/06/2006 ai nn. 17658/6138, per atto notaio G. Licciardello di Catania in data 21/06/2006, a favore di ---- *OMISSIS* ----- contro ---- *OMISSIS* ----- per un montante di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/ 00) sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248 del foglio 21 del Catasto Terreni;

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

La Concessione del 2004 stabilisce un canone annuo per i lotti 54+57, con una rata annua di euro 330,54, da pagarsi in quote semestrali anticipate. Pertanto, se si considera solo il lotto 57 si avrà una rata annuale di euro 165,27

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

- Per gli immobili in oggetto non sussistono spese di questo tipo.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

- Non sussistono spese condominiali nelle aree industriali ma per l'immobile in oggetto sussistono spese relative al canone di concessione del diritto di superficie.
- Con PEC del 27/09/2023 l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia ha inviato un resoconto delle rate pregresse non versate dall'anno 2011 ad oggi (ALL. D.14):
 - **L'importo totale delle rate non versate (comprensivo di sanzioni di mora e interessi legali)** per i lotti ind. 54 e 57 è pari a euro 5.369,70. Pertanto, essendo i due lotti di uguali dimensioni:

l'importo relativo al solo lotto ind. 57 = 5369,70 / 2 = 2.684,85 euro;

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data del sopralluogo, in base alle informazioni ricevute dal proprietario, non risulterebbero sussistere contenziosi legali.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (Certificato Notarile, ALL. H, ALL. I, ALL. L):

Tab. 004 – Elenco e periodo di appartenenza dei proprietari dell'immobile negli ultimi ventanni ed oltre – Immobile A – Lotto 1 – Ubicato a Floridia (SR), Via E. Basile n. 5 (ex c.da Vignarelli), Riportato nel C.F. al F. 21, p.lla 1244 (ex p.lle 1248 e 1228 al C.T.).

Intestatario	Luogo e Data di	Quota di Possesso e Periodo di
--------------	-----------------	--------------------------------

	nascita , Codice Fiscale	appartenenza dell'unità in oggetto
---- OMISSIS ----	N.P.	Proprietà per 1/1 fino al 23/12/1996 della p.lla 1248 al C.T., porzione di terreno su cui oggi insiste l'immobile A;
---- OMISSIS ----	---- OMISSIS ----	Proprietà per 1/1 fino al 23/12/1996 della p.lla 1228 al C.T. (ex p.lla 950), porzione di terreno su cui insiste l'immobile A;
---- OMISSIS ----	---- OMISSIS ----	Proprietà per 1/1 dal 23/12/1996 fino al 22/07/2004 della p.lla 1244 (ex p.lle 1248 e p.lla 1228 - NB. Le p.lla 1248 e 1228 al C.T. Sono state espropriate dal Comune di Floridia con Decreto del 23/12/1996, rep. 211); Proprietà per l'area dal 22/07/2004 ad oggi;
---- OMISSIS ----	---- OMISSIS ----	Proprietà superficaria per 1/1 dal 22/07/2004 ad oggi;

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti e dalla relazione notarile del 30/03/2022 per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 17 marzo 2022 ai numeri 4675/3720 in favore di ---- OMISSIS ----
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 26 Agosto 2019 ai numeri 15165/1870 in favore di ---- OMISSIS ---- contro ---- OMISSIS ---- per un montante di Euro 126.661,34 (centoventiseimilaseicentosessantuno/ 34);
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 24/06/2006 ai nn. 17658/6138, per atto notaio G. Licciardello di Catania in data 21/06/2006, a favore di ---- OMISSIS ---- contro ---- OMISSIS ---- per un montante di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/ 00) sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248 del foglio 21 del Catasto Terreni;

Risultano trascritte contro il sig.---- OMISSIS ---- ed a favore del ---- OMISSIS ----le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 69 del 23 Settembre 2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 2 Ottobre 2004 ai n.ri 23014/14972, sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248;
- Concessione edilizia n. 14/2008 del 7 marzo 2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 3 Aprile 2008 ai n.ri 7700/5144, sulla originaria particella 1244;
- Concessione edilizia n. 41/2008 del 25 giugno 2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 15 Luglio 2008 ai n.ri 16910/11327, sulla originaria particella 1244;
- Concessione edilizia n. 30/2009 del 29 maggio 2009, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 30 giugno 2009 ai n.ri 14293/9718, sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248;

4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività di ricerca ed acquisizione dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Floridia e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa riguardante l'immobile in oggetto, nonché dai sopralluoghi del 28/02/2023 e del 03/05/2023 (ALL. C.1 e C.4), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A - Fabbricato industriale individuato al C.F. al F. 21, p.IIa 1244

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Floridia e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D),:

- **L'edificio, costituito da un capannone industriale adibito ad opificio, è stato realizzato con intervento di edilizia privata a partire dal 2004 e completato nel 2009. Si riportano di seguito i titoli autorizzativi reperiti in Comune:**
 - **Concessione edilizia n. 69 del 23/09/2004 ed i relativi elaborati grafici di progetto;**
 - **Concessione edilizia n. 41/2008 del 25/06/2008 ed i relativi elaborati grafici di progetto;**
 - **Concessione edilizia n. 30/2009 del 29/05/2009 ed i relativi elaborati grafici di progetto;**
 - **Permesso di Agibilità relativo alla sola unità A (lotto ind. 57), rilasciato in data 10/02/2010;**
 - **Decreto dell'08/02/1991 corrispondente al D.A. n. 73-1991;**



- Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 50 seduta del 06/08/2012;
- Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 59 seduta del 24/09/2012;
- Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 60 seduta del 24/09/2012;
- Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 58 seduta del 25/07/2019;
- PEC del 26/09/2023 da parte del Comune di Floridia con allegato il resoconto delle morosità per rate del Canone di Concessione del Diritto di Superficie non versate dal Primo semestre 2011 ad oggi.

- Dal riscontro in loco è emerso che l'immobile risulta parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia che:



All'esterno:

- Nel prospetto principale (lato Est) è **presente una apertura a finestra al piano primo in più rispetto al progetto originario** riportato negli elaborati dell'ultima concessione approvata Conc. Ed. 30/2009 del 29/05/2009;
- nel lato posteriore dell'edificio, sono presenti n.2 aperture verso altri capannoni non conformi ai titoli autorizzativi, nello specifico:
 - al piano terra è presente un varco di collegamento (indicato in pianta con lettera 'A') che permette l'accesso diretto all'interno del capannone confinante (nel P.I.P. individuato come lotto ind. n. 56 – al C.F. p.IIa 1258);
 - al piano primo è presente una finestra (indicata in pianta con la lettera 'B') che affaccia direttamente all'interno del capannone confinante appartenente alla presente procedura ed indicato come Lotto 2 – immobile B (nel P.I.P. individuato come lotto ind. n. 54 – al C.F. p.IIa 1246);
- al piano terra dal vano ufficio posto a Sud è stato ricavato, in difformità alla Conc. Ed. 30/09 del 29/05/2009 un disimpegno stretto e lungo che permettere l'accesso indipendente e separato del piano primo;
- al piano primo sono presenti lievi differenze tra le dimensioni effettive degli spazi interni e quelle riportate negli elaborati di progetto della Conc. Ed. 30/09 del 29/05/2009.



Si riporta di seguito una tabella di riepilogo con le incongruità riscontrate e la relativa valutazione del grado di sanabilità, l'indicazione delle procedure urbanistico-catastali eventualmente da adottarsi e/o l'intervento da effettuarsi nel caso di abuso non sanabile:

TAB. 005a – Riepilogo incongruità riscontrate - eventuali opere da sanare e/o interventi da effettuare - LOTTO 1 – IMMOBILE A – Florida (SR), Via E. Basile (ex c.da Vignarelli) Riportato al C.F. al F. 21, p.IIIa 1244.				
Ubicazione	Riferimento	Tipo di incongruità o criticità riscontrata	Sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
Esterno – Piano Primo	Immobilie A – Prospetto Est	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di n. 1 finestra non riportata negli elaborati grafici della Conc. Ed. 30/09 	SI	C.I.L.A. Onerosa / Variaz. DOCFA aggiornamento della PLANIMETRIA CATASTALE / nuovo Permesso di Agibilità
Interno Piano Terra	Immobilie A – zona ingresso (vedi ALL. F.01 – Vano2 e Dis.1)	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di un disimpegno per separare l'accesso al vano scala del piano primo, ricavato riducendo la superficie dell'ufficio posto nell'angolo di Sud-Est in difformità con le planimetrie della Conc. Ed. 30/09 	SI	
Interno Piano Terra	Immobilie A – (vedi ALL. F.01 – Vano1 – apertura indicata con lett. 'A')	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di n. 1 varco di collegamento nel muro di confine con il capannone retrostante (p.IIIa 1258 – lotto ind. 56) 	NO	Rimozione a cura di una ditta edile – eseguire chiusura del varco.
Interno Piano Primo	Immobilie A – (vedi ALL. F.02 – Vano8 – apertura indicata con lett. 'B')	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di n. 1 apertura a finestra con affaccio all'interno del capannone retrostante oggetto della presente procedura (p.IIIa 1244 – lotto ind. 54) 	NO	Rimozione a cura di una ditta edile – eseguire chiusura della apertura.

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e stima dei costi per la loro regolarizzazione

- Allo stato attuale si rilevano difformità esterne ed interne, come espresso poc'anzi sia per le irregolarità sanabili e sia per gli interventi di ripristino, saranno necessarie le seguenti pratiche e/o i interventi con l'indicazione dei relativi costi:

TAB. 006a – Riepilogo pratiche edilizie e stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 – Immobile A – Edificio Industriale	
Regolarizzazione del lotto 1 (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	Costo stimato* (Euro) IVA esclusa (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) <u>Pratica CILA onerosa - accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85</u> - per opere interne già realizzate senza averle comunicate al Comune: La stima dei costi comprende: -Competenze tecniche per lo svolgimento dell'incarico completo -Oblazione ed Oneri da versare al Comune -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione	1.800
B) <u>Pratica DOCFA di variazione per aggiornamento planimetria catastale (solo dopo aver rimosso gli abusi e presentato la CILA onerosa)</u> La stima dei costi comprende: - Competenze tecniche per lo svolgimento completo dell'incarico - Oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica	400
C) <u>Pratica di Agibilità (solo dopo aver rimosso gli abusi e presentato la CILA onerosa):</u> La stima dei costi comprende: - Competenze tecniche per la redazione della pratica - Emissione certificati di conformità degli impianti esistenti ; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo;	3.100
D) <u>Rimozione opere abusive – chiusura del varco 'A' al p.t. dell'Immobile A</u> - Opere di tamponatura del muro di confine (e ripristino dello stato dei luoghi)	1.500
E) <u>Rimozione opere abusive – chiusura dell'apertura 'B' al p.1° dell'Immobile A</u> - Opere di tamponatura del muro di confine (e ripristino dello stato dei luoghi)	1.200
Totale stimato per la regolarizzazione del Lotto 1	8.000,00

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Gli edifici destinati ad opificio o deposito, non rientrano tra le categorie di immobili per i quali è previsto l'obbligo di redigere il suddetto attestato di prestazione energetica.

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO



LOTTO 1



IMMOBILE A

a) Fabbricato industriale con destinazione urbanistica ad Opificio (Conc. Ed. 30/09 – Permesso di Agibilità del 10/02/2010)

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali descritti nei paragrafi precedenti:

TAB. 007a – IMMOBILE A – Destinazione: Fabbricato industriale ad Opificio. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni di pertinenza.

<u>Locali interni</u>		Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione aperture
Piano Terra Hm= 3,56 ml	Vano 1	177	187	1	187	buono	Est
	Vano 2	33,65	35,60	1	35,60	buono	Est
	Dis.1	14,65	15,50	1	15,50	buono	Est
	anti-wc1	5,40	5,70	1	5,70	buono	-
	wc1	2,50	2,65	1	2,65	buono	-
	wc2	2,40	2,54	1	2,54	buono	-
	Rip1	2,30	2,45	1	2,45	buono	-
	Vano scala	10,00	11,00	1	11,00	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Piano Primo H= 2,75ml	Vano 3	18,80	20,95	1	20,95	buono	Est
	Vano 4	13,95	15,55	1	15,55	buono	Est
	Vano 5	13,03	14,50	1	14,50	buono	Est

Vano 6	12,90	14,35	1	14,35	buono	Est
Vano 7	21,45	23,90	1	23,90	buono	Est
wc3	3,15	3,50	1	3,50	buono	Apertura a soffitto tipo velux
wc4	3,7	4,10	1	4,10	buono	Apertura a soffitto tipo velux
anti-wc2	5	5,60	1	5,60	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Dis2	3,25	3,60	1	3,60	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Rip2	31,90	35,50	1	35,50	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Vano 8	24,00	26,70	1	26,70	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Vano 9	47,00	52,37	1	52,37	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Vano 10	8,05	9,00	1	9,00	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Vano 11	8,55	9,50	1	9,50	buono	Apertura a soffitto tipo velux
Vano 12	9,90	11,00	1	11,00	buono	Apertura a soffitto tipo velux
TOTALE (a)	472,53	512,56	1	512,56	buono	-
Pertinenze esterne	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (esterno)	Esposizione
Piazzale esterno di pertinenza PEdP	136	140,50	0,10	14,05	Buono	Est
Scala di accesso	16	17,50	0,10	1,75	Buono	Est
TOTALE (b)	10,70	12,86	-	15,80	Buono	-
SUPERF. COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A (tot.a+b)= 528,36 ≈ 528 mq						

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI PER IL LOTTO 1

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2022, Comune di Floridia, Fascia periferica: VIE RIZZA MATTEOTTI PUCCINI MANCINI AMATO - Codice di zona D3, destinazione prevalente: produttiva – tipologie selezionate: Capannoni tipici e Laboratori.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l'anno 2021-2023.*

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detractions per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;

- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito

IMMOBILE A - CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO AD OPIFICIO CON AREA SCOPERTA DI PERTINENZA.

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario (*Fascia periferica – D3*) = 2,3 €*mq * 12 mesi = 27,60 (€*mq/anno)

TAB. 008a – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario
 IMMOBILE A : capannone industriale adibito ad opificio con uffici composto da due piani fuori terra - Dati: sup. utile interna : 472,53 mq – Sup. commerciale: 528 mq.

Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
528,00	1	27,6	14.572,80

TAB. 009a - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =
 IMMOBILE A : capannone industriale adibito ad opificio con uffici composto da due piani fuori terra - Dati: sup. utile interna : 472,53 mq – Sup. commerciale: 528 mq.
 Valore Unitario = 27,60 (€*mq/anno)

Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	14.572,80

Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	-1.457,28
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	-1.603,01
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	-1.748,74
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 14.572,80-(1.457,28+1.603+1.748,74)=	9.763,78

RNma = 9.763,78 euro

VA1= Valore di stima = RNma x 100 / r = 9.763,78x 100/3,8 = € 256.941,47 = **VA1**

r= *saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato immobiliare (3-8%)= per la Fascia periferica di Floridia (D3) può essere considerato pari a 3,8 %.*

VA1= € 256.941,00

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (*distanza dal centro urbano e dalle principali vie di comunicazione e trasporto*) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a capannone industriale**, con spazi esterni di pertinenza e al loro interno provvisti di servizi che necessitano solo di una normale revisione per poter essere rimessi in funzione, **per la zona periferica di Floridia** abbastanza richiesta in quanto facilmente accessibile da viabilità principale (strada statale n. 124 – Floridia-Siracusa) a ridosso dell'area urbana, **varia tra 350 €/mq e 550 €/mq**.

Trovandosi l'IMMOBILE A disposto su due livelli, dotato di diversi bagni e spazi ad ufficio può essere considerato in *buone condizioni interne*, con gli impianti elettrico ed idrico-fognario funzionanti (o facilmente ripristinabili) ed autonomi, *in quartiere urbano periferico ma ben servito*, si ritiene di applicare:

Valore medio di base per la stima pari a **euro 450 per mq** di superficie lorda commerciale

Applicando il seguente valore unitario: 450 €/mq

Superficie lorda commerciale = 528,00 mq;

VA2= 450 €/mq x 528,00 mq = € 237.600 = VA2

VA2= € 237.600,00

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A e delle relative pretinenze** che è il seguente:

VA= (VA1+VA2)/2= (256.941+237.600)/2 = € 247.270,50 = approssimando =

€ 247.270,00 (duecentoquarantasettemiladuecentosettanta/00) **IMMOBILE A**

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi dei luoghi, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

TAB. 3a – Valore finale del <u>Lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore totale dell' Immobile A : Capannone industriale su due livelli adibito ad Opificio e relative pertinenze esterne – (VA)	247.270,00
Costi da decurtare per regolarizzazione dell'Immobile A e del lotto 1 (compresa la tamponatura del varco 'A' e dell'apertura 'B'): (vedi TAB. 006a)	- 8.000,00
<u>Valore finale lotto 1</u>	239.270,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = Euro 239.270,00</u>	
<i>(duecentotrentanovemiladuecentosettanta /00)</i>	

4.IX.c) Determinazione del valore locativo dell'**Immobile A – Lotto 1**

Non essendo presenti contratti di locazione in corso di svolgimento per l'immobile in oggetto, il perito eseguiva una valutazione delle offerte locative presenti dall'analisi di mercato, mediante osservazione dei portali di vendita/affitto attualmente presenti, il perito ricavava il valore medio di mercato:

Valore di mercato minimo (€/mq x 12 mesi)	Valore di mercato medio (€/mq x 12 mesi)	Valore di mercato massimo (€/mq x 12 mesi)
22,30	24,95	27,60

Pertanto,

il canone locativo medio annuale (complessivo di 12 mesi) considerato rientra nell'intervallo dei valori locativi di libero mercato, tra massimo e minimo, ed è pari a

Clma (A) = 528 mq x 24,95 €/mq x 12 mesi = **13.173,60 euro**

Clma (A) = 13.173,60 euro (tredicimilacentosettantatre/60)

4.X.) Tipo di quota e divisibilità



La quota relativa alla proprietà superficiaria risulta interamente intestata al debitore e l'immobile non risulta comodamente divisibile.



4.XI) Pignoramento di Diritto di Superficie

4.XI.a) Indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato:

1. In base a quanto riportato all'**art. 14 del D.A. 73/XV/1991**, recepito nella Concessione stipulata il 22/07/2004: “ .. **la Concessione del diritto di superficie ha durata 30 anni e (alla scadenza) può essere rinnovata per altri 30 anni .. omissis**”
2. Si riportano di seguito le generalità del nudo proprietario:



▪ ---- OMISSIS ----



4.XI.b) Calcolo del valore del solo diritto pignorato:

1. Valore del solo Diritto di Superficie:

- Superficie lorda Commerciale dell'immobile = 528 mq
- Reddito lordo annuo che l'immobile può produrre = 14.572,80 euro /anno
- Tempo stimato per la scadenza del diritto di superficie = (30-19)+30 = 41 anni
- Canone annuale versato per il lotto ind. 57 = 165,27 euro
- Detraendo al Reddito lordo annuo le spese ed il canone annuo avremo il Reddito netto annuo:

Rn= 14.572,80 – (4809,02+165,27) = 9.598,51 euro /anno



- Valore del solo Diritto di Superficie sarà pari a =



$$\frac{Rn * (q^n - 1)}{r * q^n}$$

Rn = 9.598,51 euro / anno

n= anni residui durata del diritto di sup. = 41 anni

r= tasso di capitalizzazione pari a 3,8%

q= 1+r = (1+3,8%) = 1,038

q^41 = 1,038^41 = 4,6141477184



Vds = (9598,51 * {1,038}^41 – 1) / 0,038 * {1,038}^41 = 197.849,35 euro



TAB. 4a – Valore finale del <u>solo Diritto di Superficie</u> del <u>Lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore del solo diritto di Superficie - Vds	197.849,35
Costi da decurtare per <u>regolarizzazione dell'Immobile A e del lotto 1</u> (compresa la tamponatura del varco 'A' e dell'apertura 'B'): (vedi TAB. 006a)	- 8.000,00
<u>Valore finale del solo Diritto di Superficie del lotto 1</u>	189.849,35
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE DEL LOTTO 1 = Euro 189.849,35</u>	
<i>(centottantanovemilaottocentoquarantanove /35)</i>	

Prezzo di Cessione del Diritto di Superficie / affrancazione del vincolo

In risposta al quesito, il perito riporta quanto stabilito nella **Delibera del Consiglio Comunale nella seduta 24/09/2012 verbale n. 60:**

- Determinazione del prezzo di Cessione in diritto di proprietà dei lotti della zona artigianale: **il C.C. determina il corrispettivo di cessione al mq per le aree del P.I.P da concedere in diritto di proprietà in € 40,00 (quaranta/00);**

pertanto sulla base di quanto riportato poc'anzi, il costo di affrancazione del vincolo sarà calcolato nel seguente modo:

$$\text{Superficie del lotto ind. 57 in oggetto} = 26,20 \text{ ml} \times 16,20 \text{ ml} = 424,44 \text{ mq}$$

$$\text{Costo di affrancazione del vincolo} = 424,44 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 16.977,60 \text{ euro}$$

il costo totale di Cessione in diritto di proprietà è Euro 16.977,60

Per quanto riguarda i vincoli derivanti dal Regolamento per la gestione dei lotti nella zona artigianale e succ. mod. ed integrazioni, in riferimento all'integrazione approvata denominata

“Trasformazione delle aree assegnate in diritto di superficie in diritto di proprietà” così come riportata nella *Delibera del C.C. del 25/07/2019 verbale n. 58*, si evidenzia quanto segue:

- all'**art. 2** è previsto che la cessione venga richiesta compilando **lo schema tipo** predisposto dall'Ufficio Contratti in base al regolamento dei lotti artigianali e del D.A. 73/XV/91 del 08/02/1991;
- art. 4 – modalità di pagamento della cessione: sono previsti due acconti il 20% a titolo di caparra e l'80% alla firma dell'atto pubblico di trasferimento;
- art. 6 - Vincoli: **L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario**; Divieto di cessione da parte del Concessionario del diritto di superficie delle aree del lotto rimaste inedificate;
- art. 7 – alienazioni successive: Gli artigiani concessionari del diritto di proprietà **possono vendere unicamente a ditte artigiane in possesso dei requisiti del DA 73/XV/91 del 08/02/1991, previa autorizzazione da parte dell'Ente, come previsto dal vigente regolamento**;

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

4. II) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 2

UNITA' B

Capannone industriale adibito ad opificio, disposto su un unico livello, al piano terra, ubicato in Floridaia (SR), Via Ninni Cassara' s.n.c. (ex c.da Vignarelli) censito al C.F. al F. 21, P.Illa 1246, accatastato con Categoria catastale: D/1 (Opificio) e Rendita: Euro 1.516,00.

Coordinate google maps: 37.076710, 15.167852

Descrizione del contesto in cui ricade l'IMMOBILE B – LOTTO 2

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'Unità B è costituita da un edificio disposto su un unico livello:
 - al piano terra con un grande ambiente principale (Vano1) senza altri vani di servizio;
 - l'intero edificio possiede aperture esterne solo sul lato Ovest, al livello inferiore è presente una porta anziché una finestra come indicato negli elaborati delle relative Concessioni edilizie esistenti. All'esterno è presente un ampio piazzale di manovra, anch'esso pavimentato, di pertinenza dell'edificio con accesso dal piano stradale tramite cancello scorrevole automatizzato.
- L'edificio è stato realizzato con una struttura intelaiata e setti autoportanti entrambi realizzati con elementi in c.a.v. e c.a.p. (*cemento armato pre-compresso*) su fondazioni in c.a.o. poi giuntati in opera, anche la copertura è stata realizzata con travi ad "Y" in c.a.p. E cupolini in fibro-cemento e materiale traslucido con travi precostituite in c.a.;

Descrizione del bene – IMMOBILE B – LOTTO 2

- il deposito si sviluppa al piano terra sul lotto ind. n. 54 (p.Illa 1246) in adiacenza su tre lati (Nord, Est e Sud) ad altri capannoni;

- L'interno è costituito da **una superficie utile effettiva di circa 290,16 mq anziché di 246,48 mq come da ultimo progetto approvato con Conc. Ed. 30/09 del 29/05/2009** ed è costituito da un ambiente Vano Unico con portone scorrevole di accesso. (vedi ALL. E, ALL. F.03).
- L'altezza utile interna del locale principale: sul punto sotto-trave (H min) è circa 7,20 ml, al centro delle cupole di copertura (H max) circa 8,30 ml;
- Dal riscontro in loco è emerso che l'immobile risulta parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia quanto segue:

All'esterno:

- **la sagoma del fabbricato possiede una eccedenza in lunghezza di circa 2,80 ml** rispetto alle dimensioni originarie riportate negli elaborati di progetto della Conc. Edilizia 30/09 rilasciata in data 29/05/2009;
- Nel prospetto principale (lato Ovest) è **presente una apertura a porta anziché finestra rispetto al progetto originario** riportato negli elaborati di progetto della Conc. Edilizia 30/09 rilasciata in data 29/05/2009;

All'interno:

- **il vano unico presenta una larghezza di 18,60 ml anziché 15,80 ml, con una differenza in eccesso di 2,80 ml** rispetto all'ultimo progetto approvato (Conc. Ed. n. 30/09 del 29/05/2009);
- Nella parete Est quasi ad angolo con la parete Sud, è presente una finestra di affaccio (*indicata negli elaborati di rilievo con la lettera 'B', vedi ALL. F.3 e G.2*) **non autorizzata**, in collegamento con il capannone adiacente (*individuato con il lotto ind. n. 57*) alcune lievi difformità rispetto al progetto originario riportato negli elaborati della Licenza Edilizia rilasciata in data 30/04/1971, l'attuale disimpegno è stato ampliato eliminando uno dei due bagni e la doccia (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H).
- Sempre nella parete Est sono presenti altre aperture di collegamento con l'adiacente capannone del lotto ind. 55 (non oggetto della presente procedura);
- Per quanto riguarda lo stato degli impianti si riporta quanto segue:
 - Per l'impianto elettrico: è presente un quadro elettrico principale funzionante.
 - Il locale interno è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
 - Nella parte prospiciente l'edificio (lato Ovest) non sono presenti posti assegnati.



4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO – LOTTO 2

a) Dalle risultanze Catastali, dalla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e dai titoli di cui si dispone l'immobile in oggetto risulta intestata a:

Per **l'Unità B ed il relativo piazzale di pertinenza** (al C.F. p.lla 1246):

- ---- **OMISSIS** ----, **proprietà per l'area per intero 1/1;**
- ---- **OMISSIS** ----, **proprietà superficaria per l'intero 1/1;**



b) In occasione del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava in uso alla ---- **OMISSIS** ---- (senza alcun contratto) che forniva le chiavi di accesso incaricando per tramite il sig. ---- **OMISSIS** ----, quest'ultimo titolare della ---- **OMISSIS** ---- (ALL. C.3);



4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

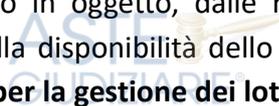
LOTTO 2



IMMOBILE B

a.iv. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

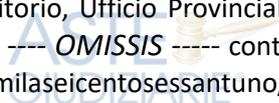
a.iv.1. Riguardo al fabbricato e al lotto in oggetto, dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, sussistono i vincoli imposti dal **Regolamento Comunale per la gestione dei lotti nell'area Artigianale e s.m.e i.** e dalla **Concessione stipulata nel 2004** entrambi già evidenziati nel paragrafo precedente;



a.v. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

p.lla 1244 al C.F. e relativa pertinenza :

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 17 marzo 2022 ai numeri 4675/3720 in favore di ---- **OMISSIS** ----
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 26 Agosto 2019 ai numeri 15165/1870 in favore di ---- **OMISSIS** ---- contro ---- **OMISSIS** ---- per un montante di Euro 126.661,34 (centoventiseimilaseicentosessantuno/ 34);
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 24/06/2006 ai nn. 17658/6138, per atto notaio G. Licciardello di Catania in data 21/06/2006, a





favore di ---- *OMISSIS* ----- contro ---- *OMISSIS* ----- per un montante di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/ 00) sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248 del foglio 21 del Catasto Terreni;



a.vi. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a.vi.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

La Concessione del 2004 stabilisce un canone annuo per i lotti 54+57, con una rata annua di euro 330,54, da pagarsi in quote semestrali anticipate. Pertanto, se si considera solo il lotto 54 si avrà una rata annuale di euro 165,27

a.vi.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

- Per gli immobili in oggetto non sussistono spese di questo tipo.

a.vi.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

- Non sussistono spese condominiali nelle aree industriali ma per l'immobile in oggetto sussistono spese relative al canone di concessione del diritto di superficie.
- Con PEC del 27/09/2023 l'Ufficio Tecnico del Comune di Florida ha inviato un resoconto delle rate pregresse non versate dall'anno 2011 ad oggi (ALL. D.14):
 - L'importo totale delle rate non versate (comprensivo di sanzioni di mora e interessi legali) per i lotti ind. 54 e 57 è pari a euro 5.369,70. Pertanto, essendo i due lotti di uguali dimensioni:

l'importo relativo al solo lotto ind. 54 = 5369,70 / 2 = 2.684,85 euro;

a.vi.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data del sopralluogo, in base alle informazioni ricevute dal proprietario, non risulterebbero sussistere contenziosi legali.

a.vi.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO



I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (Certificato Notarile, ALL. H, ALL. I, ALL. L):

Intestatario	Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale	Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto
---- OMISSIS ----	N.P.	Proprietà per 1/1 fino al 23/12/1996 della p.lle 63 e 885 al C.T., porzione di terreno su cui oggi insiste l'immobile B;
---- OMISSIS ----	---- OMISSIS ----	Proprietà per 1/1 dal 23/12/1996 fino al 22/07/2004 della p.lla 1246 (ex 1234, 1142, 996 e 885) - NB. La p.lla 885 al C.T. è stata espropriata dal Comune di Floridia con Decreto del 23/12/1996, rep. 211); Proprietà per l'area dal 22/07/2004 ad oggi;
---- OMISSIS ----	---- OMISSIS ----	Proprietà superficaria per 1/1 dal 22/07/2004 ad oggi;

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti e dalla relazione notarile del 30/03/2022 per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 17 marzo 2022 ai numeri 4675/3720 in favore di ---- OMISSIS ----
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 26 Agosto 2019 ai numeri 15165/1870 in favore di ---- OMISSIS ---- contro ---- OMISSIS ---- per un montante di Euro 126.661,34 (centoventiseimilaseicentosessantuno/ 34);
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 24/06/2006 ai nn. 17658/6138, per atto notaio G. Licciardello di Catania in data 21/06/2006, a favore di ---- OMISSIS ----contro---- OMISSIS ----per un montante di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/ 00) sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248 del foglio 21 del Catasto Terreni;

Risultano trascritte contro il sig. ---- *OMISSIS* -----ed a favore del ---- *OMISSIS* ----- le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 69 del 23 Settembre 2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 2 Ottobre 2004 ai n.ri 23014/14972, sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248;
- Concessione edilizia n. 30/2009 del 29 maggio 2009, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 30 giugno 2009 ai n.ri 14293/9718, sulle originarie particelle 1246, 1244 e 1248;

4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività di ricerca ed acquisizione dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Floridia e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa riguardante l'immobile in oggetto, nonché dai sopralluoghi del 28/02/2023 e del 29/03/2023 (ALL. C.2 e C.3), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE B - Fabbricato industriale individuato al C.F. al F. 21, p.IIa 1246

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Floridia e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D),:

- **L'edificio, costituito da un capannone industriale adibito ad opificio, è stato realizzato con intervento di edilizia privata a partire dal 2004 e completato nel 2009. Si riportano di seguito i titoli autorizzativi reperiti in Comune:**
 - **Concessione edilizia n. 69 del 23/09/2004 ed i relativi elaborati grafici di progetto;**
 - **Concessione edilizia n. 30/2009 del 29/05/2009 ed i relativi elaborati grafici di progetto;**
 - **Decreto dell'08/02/1991 corrispondente al D.A. n. 73/XV/1991;**
 - **Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 50 seduta del 06/08/2012;**
 - **Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 59 seduta del 24/09/2012;**
 - **Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 60 seduta del 24/09/2012;**
 - **Delibera del Consiglio Comunale – Verbale n. 58 seduta del 25/07/2019;**

- PEC del 26/09/2023 da parte del Comune di Floridia con allegato il resoconto delle morosità per rate del Canone di Concessione del Diritto di Superficie non versate dal Primo semestre 2011 ad oggi.
- Dal riscontro in loco è emerso che l'immobile risulta parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia che:

All'esterno:

- Nel prospetto principale (lato Ovest) è **presente una apertura a porta non presente nel progetto originario** riportato negli elaborati dell'ultima concessione approvata Conc. Ed. 30/2009 del 29/05/2009;
- **Importanti e gravi difformità riguardano le dimensioni del fabbricato**, essendo queste ultime maggiori in larghezza, **in quanto dalle rilevazioni effettuate l'edificio risulta più lungo di 2,80 ml rispetto alle dimensioni riportate nell'ultimo progetto originario approvato, Conc. Ed. n. 30/09 del 29/05/2009** (vedi ALL. D, ALL. E, ALL. F.3, ALL. G.2), pertanto il confine è stato spostato ingrandendo il capannone del lotto ind. 54 (p.lla 1246) in oggetto e riducendo il capannone confinante sul lato Sud, lotto ind. 56 (p.lla 1258);
- nel lato posteriore dell'edificio (lato Est), è presente una apertura verso altro capannone non conforme ai titoli autorizzativi, nello specifico:
 - all'altezza del piano primo è presente una finestra (indicata in pianta con la lettera 'B') che affaccia direttamente all'interno del capannone confinante appartenente alla presente procedura ed indicato come Lotto 1 – immobile A (nel P.I.P. individuato come lotto ind. n. 57 – al C.F. p.lla 1244);

Si riporta di seguito una tabella di riepilogo con le incongruità riscontrate e la relativa valutazione del grado di sanabilità, l'indicazione delle procedure urbanistico-catastali eventualmente da adottarsi e/o l'intervento da effettuarsi nel caso di abuso non sanabile:

TAB. 005b – Riepilogo incongruità riscontrate - eventuali opere da sanare e/o interventi di demolizione e ripristino da effettuare - LOTTO 2 – IMMOBILE B – Floridia (SR), Via N. Cassarà (ex c.da Vignarelli) Riportato al C.F. al F. 21, p.lla 1246.

Ubicazione	Riferimento	Tipo di incongruità o criticità riscontrata	Sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
Esterno	Immobile B – Prospetto Ovest	<ul style="list-style-type: none"> ● Presenza di n. 1 porta non riportata negli elaborati grafici della Conc. Ed. 30/09 	SI	C.I.L.A. Onerosa / Variaz. DOCFA aggiornamento della PLANIMETRIA

Interno Piano Primo	Immobilabile B - (vedi ALL. F.03 – apertura indicata con lett. 'B')	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di n. 1 apertura a finestra con affaccio all'interno da capannone retrostante oggetto della presente procedura (p.lla 1244 – lotto ind. 54) 	NO	CATASTALE / nuovo Permesso di Agibilità Rimozione a cura di una ditta edile – eseguire chiusura della apertura.
Esterno/ Interno	Immobilabile B - (vedi ALL. F.03)	Difformità gravi nelle dimensioni dell'edificio, maggiore volume e superficie utile rispetto alle dimensioni approvate con Conc. Ed. n. 30/09 del 29/05/2009	NO	Rimozione a cura di una ditta edile – demolizione della parte eccedente abusiva e ripristino delle dimensioni effettive.

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e stima dei costi per la loro regolarizzazione

- Allo stato attuale si rilevano difformità esterne ed interne, come espresso poc'anzi sia per le irregolarità sanabili e sia per gli interventi di demolizione e ripristino, saranno necessarie le seguenti pratiche e/o i interventi con l'indicazione dei relativi costi:

TAB. 006b – Riepilogo pratiche edilizie e stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 2 – Immobilabile B – Edificio Industriale	
Regolarizzazione del lotto 2 (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	Costo stimato* (Euro) IVA esclusa (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) Pratica CILA onerosa - accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85 - per opere già realizzate senza averle comunicate al Comune: La stima dei costi comprende: -Competenze tecniche per lo svolgimento dell'incarico completo -Oblazione ed Oneri da versare al Comune -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione	1.800
B) Pratica DOCFA di variazione per aggiornamento planimetria catastale (solo dopo aver rimosso gli abusi e presentato la CILA onerosa) La stima dei costi comprende: -Competenze tecniche per lo svolgimento completo dell'incarico - Oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica	400
C) Rimozione di opera abusiva – chiusura dell'apertura 'B' dal lato dell'Immobilabile B	1.200

- Opere di tamponatura del muro di confine <u>lato Est</u> (ripristino dello stato dei luoghi)	
D) Pratica al Genio civile per l'autorizzazione delle opere strutturali di ripristino del muro di confine <u>lato Sud</u> (<i>travi di fondazione, setti murari nuovi, coperture, ecc.</i>)	1.800
E) Demolizione e smontaggio delle parti abusive eccedenti, compresa la messa in discarica dei materiali / successivo ripristino nel rispetto dei titoli autorizzativi del <u>nuovo muro di confine tra i capannoni dei lotti ind. n. 54 e n. 56</u> , compresa l'eventuale realizzazione di opere strutturali (<i>fondazione, setti in elevazione, ecc.</i>)	35.000
F) <u>Pratica di Agibilità</u> (<i>solo dopo aver rimosso gli abusi e presentato la CILA onerosa</i>): La stima dei costi comprende: - Competenze tecniche per la redazione della pratica - Emissione certificati di conformità degli impianti esistenti ; - Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo;	3.100
Totale stimato per la <u>regolarizzazione del Lotto 2</u>	43.300,00

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Gli edifici destinati ad opificio o deposito, non rientrano tra le categorie di immobili per i quali è previsto l'obbligo di redigere il suddetto attestato di prestazione energetica.

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

LOTTO 2

IMMOBILE B

a) Fabbricato industriale con destinazione urbanistica ad Opificio (Conc. Ed. 30/09 – Permesso di Agibilità del 10/02/2010)

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali descritti nei paragrafi precedenti:

TAB. 007b – IMMOBILE B – Destinazione: Fabbricato industriale ad Opificio. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni di pertinenza.

Locali interni (Hmin= 7,20 ml, Hmax= 8,30 ml)		Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenzi ale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione aperture
Piano Terra	Vano Unico	246,48 (*)	259,20 (*)	1	259,20	buono	Ovest
TOTALE (a)		246,48	259,20	1	259,20	buono	-
Pertinenze esterne		Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenzi ale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (esterno)	Esposizione
Piazzale esterno di pertinenza PEdP		162,90	165,20	0,10	16,52	Buono	Ovest
TOTALE (b)		162,90	165,20	-	16,52	Buono	-
SUPERF. COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE B (tot.a+b)= 275,72 ≈ 276 mq							

(*) Alla superficie del fabbricato è stata sottratta la superficie abusiva in eccedenza (*rispetto alla Conc. Ed. n. 30/09*). Pertanto la superficie utile in eccedenza è pari a $290,16 - 246,48 = 43,68$ mq mentre la sup. Lorda in eccedenza è pari a $304 - 259,20 = 44,80$ mq.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI PER IL LOTTO 2

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 3) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 4) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2022, Comune di Floridia, Fascia periferica: VIE RIZZA MATTEOTTI PUCCINI MANCINI AMATO - Codice di zona D3, destinazione prevalente: produttiva – tipologie selezionate: Capannoni tipici e Laboratori.*

❖ *‘Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni’, di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*

❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all’andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l’anno 2021-2023.*

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell’immobile mediante l’attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell’immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l’immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell’immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell’immobile;
- Comparazione dell’immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 2 – Stima per capitalizzazione del reddito

IMMOBILE B - CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO AD OPIFICIO CON AREA SCOPERTA DI PERTINENZA.

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario (Fascia periferica – D3) = 2,3 €*mq * 12 mesi = 27,60 (€*mq/anno)

TAB. 008b – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario			
IMMOBILE B: capannone industriale adibito ad opificio al piano terra - Dati: sup. utile interna: 246,48 mq – Sup. commerciale: 276 mq.			
Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
276,00	1	27,6	7.617,60

TAB. 009b - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =		
IMMOBILE B: capannone industriale adibito ad opificio al piano terra - Dati: sup. utile interna : 246,48 mq – Sup. commerciale: 276 mq. Valore Unitario = 27,60 (€*mq/anno)		
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	7.617,60
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	-761,76
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	-837,94
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	-914,11
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 7.617,60-(761,76+837,94+914,11)=	5.103,79

RNma = 5.103,79 euro

VB1= Valore di stima = RNma x 100 / r = 5.103,79x 100/3,8 = € 134.310,32 = VB1

r= *saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato immobiliare (3-8%)= per la Fascia periferica di Floridia (D3) può essere considerato pari a 3,8 %.*

VB1= € 134.310,00

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (*distanza dal centro urbano e dalle principali vie di comunicazione e trasporto*) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a capannone industriale**, con spazi esterni di pertinenza e al loro interno provvisti di servizi che necessitano solo di una normale revisione per poter essere rimessi in funzione, **per la zona periferica di Floridia** abbastanza richiesta in quanto facilmente accessibile da viabilità principale (strada statale n. 124 – Floridia-Siracusa) a ridosso dell'area urbana, **varia tra 350 €/mq e 550 €/mq**.

Trovandosi l'IMMOBILE B disposto su unico livelli, può essere considerato in *buone condizioni interne*, con gli impianti elettrico funzionante (o facilmente ripristinabile) ed autonomo, *in quartiere urbano periferico ma ben servito*, si ritiene di applicare:

Valore medio di base per la stima pari a **euro 450 per mq** di superficie lorda commerciale

Applicando il seguente valore unitario: 450 €/mq

Superficie lorda commerciale = 276,00 mq;

$$\mathbf{VB2 = 450 \text{ €/mq} \times 276,00 \text{ mq} = \text{€ } 124.200 = \mathbf{VB2}}$$

VB2= € 124.200,00

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE B e delle relative pertinenze** che è il seguente:

$$\mathbf{VB = (VB1 + VB2) / 2 = (134.310 + 124.200) / 2 = \text{€ } 129.225,16 = \textit{approssimando} =}$$

€ 129.225,00 (centoventinovemiladuecentoventicinque/00) IMMOBILE B

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi dei luoghi, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

TAB. 3b – Valore finale del <u>Lotto 2</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore totale dell' Immobile B : Capannone industriale su unico livello adibito ad Opificio e relative pertinenze esterne – (VB)	129.225,00
Costi da decurtare per <u>regolarizzazione dell'Immobile B e del lotto 2</u> : (vedi TAB. 006b)	- 43.300,00
<u>Valore finale lotto 2</u>	85.925,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 = Euro 85.925,00</u> <i>(ottantacinquemilanovecentoventicinque /00)</i>	

4.IX.c) **Determinazione del valore locativo dell'Immobile B – Lotto 2**

Non essendo presenti contratti di locazione in corso di svolgimento per l'immobile in oggetto, il perito eseguiva una valutazione delle offerte locative presenti dall'analisi di mercato, mediante osservazione dei portali di vendita/affitto attualmente presenti, il perito ricavava il valore medio di mercato:

Valore di mercato minimo (€/mq x 12 mesi)	Valore di mercato medio (€/mq x 12 mesi)	Valore di mercato massimo (€/mq x 12 mesi)
22,30	24,95	27,60

Pertanto,

il canone locativo medio annuale (complessivo di 12 mesi) considerato rientra nell'intervallo dei valori locativi di libero mercato, tra massimo e minimo, ed è pari a

Clma (A) = 276 mq x 24,95 €/mq x 1 anno = **6.886,20 euro annue**

Clma (A) = 6.886,20 euro (seimilaottocentottantasei/20)



4.X.) Tipo di quota e divisibilità

La quota relativa alla proprietà superficaria risulta interamente intestata al debitore e l'immobile non risulta comodamente divisibile.



4.XI) Pignoramento di Diritto di Superficie

4.XI.a) Indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato:

3. In base a quanto riportato all'art. 14 del D.A. 73/XV/1991, recepito nella Concessione stipulata il 22/07/2004: “ .. **la Concessione del diritto di superficie ha durata 30 anni e (alla scadenza) può essere rinnovata per altri 30 anni .. omissis**”



4. Si riportano di seguito le generalità del nudo proprietario:

- ---- **OMISSIS** ----



4.XI.b) Calcolo del valore del solo diritto pignorato:

2. Valore del solo Diritto di Superficie:

- Superficie lorda Commerciale dell'immobile = 528 mq
- Reddito lordo annuo che l'immobile può produrre = 14.572,80 euro /anno
- Tempo stimato per la scadenza del diritto di superficie = (30-19)+30 = 41 anni
- Canone annuale versato per il lotto ind. 57 = 165,27 euro
- Detraendo al Reddito lordo annuo le spese ed il canone annuo avremo il Reddito netto annuo:

$$R_n = 7.617,60 - (2.513,81 + 165,27) = 4.176,76 \text{ euro /anno}$$

- Valore del solo Diritto di Superficie sarà pari a =

$$\frac{R_n + (q^n - 1)}{r \cdot q^n}$$

$$R_n = 4.176,76 \text{ euro / anno}$$

$$n = \text{anni residui durata del diritto di sup.} = 41 \text{ anni}$$

$$r = \text{tasso di capitalizzazione pari a } 3,8\%$$

$$q = 1 + r = (1 + 3,8\%) = 1,038$$

$$q^{41} = 1,038^{41} = 4,6141477184$$



$$V_{ds} = (4.176,76 * \{1,038\}^{41} - 1) / 0,038 * \{1,038\}^{41} = \mathbf{86.093,51 \text{ euro}}$$



TAB. 4b – Valore finale del solo Diritto di Superficie del Lotto 2, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore del solo diritto di Superficie - Vds	86.094,00
Costi da decurtare per <u>regolarizzazione dell'Immobile B e del lotto 2</u> : (vedi TAB. 006b)	- 43.300,00
<u>Valore finale del solo Diritto di Superficie del lotto 2</u>	42.794,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE DEL LOTTO 2 = Euro 42.794,00</u>	
<i>(quarantaduemilasettecentonovantaquattro /00)</i>	

Prezzo di Cessione del Diritto di Superficie / affrancazione del vincolo

In risposta al quesito, il perito riporta quanto stabilito nella **Delibera del Consiglio Comunale nella seduta 24/09/2012 verbale n. 60**:

- Determinazione del prezzo di Cessione in diritto di proprietà dei lotti della zona artigianale: **il C.C. determina il corrispettivo di cessione al mq per le aree del P.I.P da concedere in diritto di proprietà in € 40,00 (quaranta/00);**

pertanto sulla base di quanto riportato poc'anzi, il costo di affrancazione del vincolo sarà calcolato nel seguente modo:

$$\text{Superficie del lotto ind. 54 in oggetto} = 26,20 \text{ ml} \times 16,20 \text{ ml} = 424,44 \text{ mq}$$

$$\text{Costo di affrancazione del vincolo} = 424,44 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 16.977,60 \text{ euro}$$

il costo totale di Cessione in diritto di proprietà è Euro 16.977,60

Per quanto riguarda i vincoli derivanti dal Regolamento per la gestione dei lotti nella zona artigianale e succ. mod. ed integrazioni, in riferimento all'integrazione approvata denominata

“Trasformazione delle aree assegnate in diritto di superficie in diritto di proprietà” così come riportata nella *Delibera del C.C. del 25/07/2019 verbale n. 58*, si evidenzia quanto segue:

- all'**art. 2** è previsto che la cessione venga richiesta compilando **lo schema tipo** predisposto dall'Ufficio Contratti in base al regolamento dei lotti artigianali e del D.A. 73/XV/91 del 08/02/1991;
- art. 4 – modalità di pagamento della cessione: sono previsti due acconti il 20% a titolo di caparra e l'80% alla firma dell'atto pubblico di trasferimento;
- art. 6 - Vincoli: **L'immobile deve essere usato esclusivamente dal concessionario**; Divieto di cessione da parte del Concessionario del diritto di superficie delle aree del lotto rimaste inedificate;
- art. 7 – alienazioni successive: Gli artigiani concessionari del diritto di proprietà **possono vendere unicamente a ditte artigiane in possesso dei requisiti del DA 73/XV/91 del 08/02/1991, previa autorizzazione da parte dell'Ente, come previsto dal vigente regolamento**;

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 10/10/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino



ALLEGATI:

All. A – PEC inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;

All. B – Racc. A-R inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo

All. C.1/ C.2/ C.3/ C.4 – Verbali operazioni peritali e sopralluogo;

All. D.1 fino a D.14 – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Floridia;

All. E.1/ E.2 – Individuazione dei lotti e degli Immobili;

All. F.1/ F.2/ F.3 – Elaborati grafici dello Stato di Fatto degli immobili;

All. G.1/ G.2/ G.3 – Documentazione Fotografica immobili;

All. H.1/ H.2 – Elab. Planimetrici e Planimetrie catastali degli immobili;

All. I.1/ I.2 – Visure storiche degli immobili;

All. L – Estratto di mappa catastale;

All. M – Concessione della proprietà superficaria del 2004;



PROCEDURA ESECUTIVA N. 62/2022 R.G.Es.

Promossa da:

---- OMISSIS ----

nei confronti di:

---- OMISSIS ----

Immobile oggetto dell'incarico:

Lotto 1 – Unità A) al piano terra e primo, cat. Catast. D/1 (opifici / ed. industr.), censita al C.F. al F. 21, p.lla 1244, comprensiva di area esterna di pertinenza (*piazzale di manovra*), ubicata in Florida (SR), Via Emanuele Basile n. 5 (*ex c.da Vignarelli*);
Coordinate google maps: 37.076362, 15.168396

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per il suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

LOTTO 1 - è di 239.270,00 euro (*duecentotrentanovemiladuecentosettanta /00*);

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto 1, al netto delle spese per la regolarizzazione, dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:

I) il valore complessivo del lotto 1 è di € 239.270,00

(*duecentotrentanovemiladuecentosettanta /00*)

II) il Valore del solo Diritto di Superficie del lotto 1 è di

€ 189.849,35 (*centottantanovemilaottocentoquarantanove /35*)

Siracusa, 10/10/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

PROCEDURA ESECUTIVA N. 62/2022 R.G.Es.

Promossa da:

---- OMISSIS ----

nei confronti di:

---- OMISSIS ----

Immobile oggetto dell'incarico:

Lotto 2 – Unità B) al piano terra, cat. Catast. D/1 (opifici / ed. industr.), censita al C.F. al F. 21, p.lla 1246, comprensiva di area esterna di pertinenza (*piazzale di manovra*), in Florida in Via Ninni Cassara' sn (ex c.da Vignarelli);
Coordinate google maps: 37.076710, 15.167852

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per il suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

LOTTO 2 - è di 85.925,00 euro (*ottantacinquemilanovecentoventicinque/00*);

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto 2, al netto delle spese per la regolarizzazione, dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:

I) il valore complessivo del lotto 2 è di € 85.925,00

(*ottantacinquemilanovecentoventicinque/00*)

II) il Valore del solo Diritto di Superficie del lotto 2 è di

€ 42.794,00 (*quarantaduemilasettecentonovanta /00*)

Siracusa, 10/10/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino