



TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 73/2024

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA (EX MARIA CRISTINA DI STAZIO)



Cred. procedente:

[REDACTED]

rappresentata da:

Avv.ssa Raffaella GRECO

Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode dell'imm.:

Dott. Alessandro ABBRUZZO

Esperto stimatore: Arch. Alessandro MAURO



Siracusa, 30.10.2024



Arch. Alessandro MAURO





1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

1.2 Inizio delle operazioni peritali

1.3 Individuazione del lotto di vendita



2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

2.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

2.6 Stima del bene pignorato

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale



3 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta del piano terra dell'abitazione e pianta delle dépendance

disegno 3, *Lotto unico*, pianta primo piano dell'abitazione

immagini 1/7, *Lotto unico*



4 | Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 25.06.2024

4.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 6, Particella 3458, Comune di Priolo Gargallo (20.07.2024)





4.3 Planimetria catastale relativa al Foglio 6, Particella 3458, Comune di Priolo Gargallo (22.07.2024)

4.4 Estratto di mappa relativa al Foglio 6, Particella 3458, Comune di Priolo Gargallo (22.07.2024)

4.5 Visura storica per immobile relativa al Foglio 6, Particella 3458, Comune di Priolo Gargallo – catasto terreni (25.07.2024)

4.6 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 6, Particella 3458, Comune di Priolo Gargallo (26.08.2024)

4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (26.08.2024)

4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (26.08.2024)

4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (26.08.2024)

4.10 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto terreni, Foglio 6, Particella 2575, Comune di Priolo Gargallo (27.08.2024)

4.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (28.08.2024)

4.12 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (27.08.2024)

4.13 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (27.08.2024)

4.14 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (27.08.2024)

4.15 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (27.08.2024)

4.16 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto terreni, Foglio 6, Particella 3238, Comune di Priolo Gargallo (27.08.2024)

4.17 Copia dell'Atto di Divisione del notaio Giambattista COLTRARO di Augusta, del 21.10.2010

4.18 Copia della Concessione Edilizia n.23128, del 03.06.2010, intestata ai signori: [REDACTED] e [REDACTED]

4.19 Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 11.09.2024



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 25.06.2024, la Giudice, dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO – poi sostituita dalla Giudice Concita CULTRERA – nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) Esperto Stimatore del procedimento n.73/2024 (Allegato 4.1).

In data 27.06.2024 l'Esperto depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli.

L'Esperto Stimatore ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativo all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.2/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 6, Particella 3458, del Comune di Priolo Gargallo, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.25133, Registro particolare n.17525 del 19.11.2010), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.27827, Registro particolare n.5438 del 17.12.2010), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.8243, Registro particolare n.6595 del 29.04.2024), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto terreni, relativa al Foglio 6, Particella 2575, del Comune di Priolo Gargallo, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.10).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.13758, Registro particolare n.7090 del 16.05.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.11).

- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.32063, Registro particolare n.18288 del 05.12.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.12).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.604, Registro particolare n.413 del 09.01.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.13).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.3222, Registro particolare n.2074 del 12.02.2009), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.14).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.14, Registro particolare n.14 del 04.01.2010), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.15).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto terreni, relativa al Foglio 6, Particella 3238, del Comune di Priolo Gargallo, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.16).
- Copia dell'Atto di Divisione del notaio Giambattista COLTRARO di Augusta, del 21.10.2010 (Allegato 4.17).
- Copia della Concessione Edilizia n.3128, del 03.06.2010, intestata ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato 4.18).
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 11.09.2024 (Allegato 4.19).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 24.07.2024 il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo accordi intercorsi con il Custode degli immobili, dott. Alessandro ABBRUZZO, ha effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, effettuando rilievo metrico e fotografico.

1.3 Individuazione del lotto di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

- Abitazione in villino, Via Pindemonte, 153, piano T, 1°, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 3458, Comune di Priolo Gargallo.

2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un terreno sul quale è presente un fabbricato destinato ad abitazione, sito a Priolo Gargallo (SR), in Contrada Ex Feudo, in Via Pindemonte 153, fuori dal centro abitato (disegno 1, foto 1). L'area è classificata dal P.R.G. della città come zona E: «zona agricola».

Alla data del 20.07.2024, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, il fabbricato risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 3458, del Comune di Priolo Gargallo; appartenente alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 5, Consistenza 4,5 vani, per una Rendita di 130,15 euro (Allegato 4.2, Allegato 4.3, Allegato 4.4).

Il terreno nel quale insiste in fabbricato, censito al Catasto Terreni al Foglio 6, Particella 3458, del Comune di Priolo Gargallo, ha una superficie di 532 m² (Allegato 4.5).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,148; longitudine = 15,176

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Il villino propriamente detto è collocato approssimativamente al centro del lotto, circondato da un'area pavimentata sulla quale sono collocate delle dépendance. Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'abitazione è composta da quattro vani e due bagni (disegno 2, disegno 3).

Varcando la porta d'accesso si entra su un ampio locale (A1 | soggiorno-cucina), di quasi 40 m², dotato, oltre alla porta d'accesso, di tre finestre e degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 3-4).

Tramite un disimpegno si può accedere negli altri due locali del piano. Il primo è un bagno (A2 | bagno), di 2,72 m², dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e di una finestra (foto 5). Il secondo locale è una camera (A3 | camera), di 9 m², dotata di una finestra (foto 6).

Tramite le scale collocate sul soggiorno-cucina (foto 7) è possibile accedere al piano sottotetto. Il primo ambiente è una camera da letto (A4 | camera) di circa 22 m², dotata di due finestre e con accesso a un vano stretto e lungo (A5 | cabina armadio) adoperato come cabina armadio (foto 8-9).

Il secondo ambiente è un'altra camera da letto (A6 | camera), di circa 9 m², dotata di una finestra (foto 10).

L'ultimo vano del piano è il secondo bagno della casa (A7|bagno), della dimensione di circa 5,50 m², dotato di: lavabo, vaso igienico, bidet, vasca da bagno e di una finestra (foto 11).

Al piano terra, sul lato Nord, sul prospetto principale dell'abitazione, è presente una tettoia di legno che delimita una terrazza coperta pavimentata (A8|terrazza coperta) (foto 12).

L'abitazione è, all'interno, come documentano le fotografie allegate, in ottimo stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle, compreso il bagno, piastrellato anche nelle pareti. Gli infissi presenti sono di alluminio, con vetrocamera, le porte interne sono di legno, marrone scuro, ed è dotata di una porta blindata all'ingresso. Il bene è regolarmente allacciato alla rete elettrica, presenta due climatizzatori, nel soggiorno-cucina e nella camera denominata A4, ma non presenta regolare allaccio idrico. La fornitura d'acqua è infatti garantita dal periodico riempimento di una cisterna, mentre lo scarico delle acque nere avviene tramite una fossa biologica.

Esternamente l'abitazione presenta una copertura a due falde, è intonacata e tinteggiata, e si presenta in buono stato di conservazione (foto 2).

Sul terreno di pertinenza dell'abitazione sono inoltre presenti tre dépendance. La prima (B|dépendance) è una struttura di legno con copertura inclinata, un unico locale di circa 14 m² (foto 13-14). La seconda (C|dépendance) è un container di circa 4 m², di metallo e pannelli sandwich (foto 14). L'ultima (D|dépendance) è ampia circa 12 m², è dotata di due finestre ed è stata realizzata con quattro tramezzi e una termocopertura poggiata su una struttura metallica (foto 15-16).

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta, alla data del 20.07.2024, intestato a: [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.

I signori [REDACTED] sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di divisione, formalizzato nello studio del Notaio [REDACTED] di Augusta il 21.10.2010 (Repertorio 6009/4415), registrato il 19.11.2010 ai numeri: 25133 (registro generale) e 17525 (registro particolare) (Allegato 4.7, Allegato 4.17).

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Ex Feudo Gargallo, s.n.c.,
Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 3458,
Comune di Priolo Gargallo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Con quest'atto [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], hanno sciolto il possesso comune di alcuni beni, quest'atto, infatti, riguarda
anche altri immobili. L'esperto stimatore fa notare che il villino oggetto del presente
pignoramento immobiliare era all'epoca in costruzione e il suo indirizzo era "Contrada Ex
Feudo Gargallo".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Prima della divisione i proprietari dell'immobile, [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] e [REDACTED], proprietari per $\frac{1}{4}$ ciascuno, hanno acquistato
i terreni nei quali hanno poi edificato l'immobile, nel 2006, con un Atto di Compravendita,
formalizzato nello studio della Notaio [REDACTED] di Siracusa il 27.04.2006,
registrato il 16.05.2006 ai numeri: 13758 (registro generale) e 7090 (registro particolare).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al
Foglio 6, Particella 2573, Comune di Priolo Gargallo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 2575, Comune di Priolo Gargallo.

L'esperto stimatore fa notare che all'epoca dell'Atto il fabbricato non era ancora stato costruito, quindi la sua denominazione catastale era diversa.



2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie non si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli; ad eccezione, ovviamente, dell'ipoteca volontaria sull'immobile in oggetto (Allegato 4.8) che ha dato poi origine al pignoramento immobiliare (Allegato 4.9). Queste formalità verranno cancellate dopo la vendita.

Sono invece presenti 6 formalità non pregiudizievoli, la prima è la divisione ereditaria citata nel paragrafo precedente (Allegato 4.7); le altre formalità non sono presenti nell'ispezione ipotecaria relativa all'immobile pignorato (Foglio 6, Particella 3458, catasto fabbricati) (Allegato 4.6), ma nelle ispezioni relative al Foglio 6, Particella 2575 (catasto terreni) (Allegato 4.10) e al Foglio 6, Particella 3238 (catasto terreni) (Allegato 4.16). Questo perché il fabbricato è stato edificato nel 2009 e prima di questa data la denominazione catastale dei terreni era differente.

La seconda formalità non pregiudizievole è l'Atto di Compravendita, citato nel precedente paragrafo, con il quale i signori [REDACTED] e [REDACTED], e [REDACTED] e [REDACTED], hanno acquistato il terreno sul quale hanno poi realizzato il villino (Allegato 4.11).

La terza formalità è una Successione per causa di morte del signor [REDACTED], avvenuta il 02.11.2005. L'Atto amministrativo è avvenuto il 16.03.2006 (repertorio 76/667), ed è stato registrato il 05.12.2006 ai numeri: 32063 (registro generale) e 18288 (registro particolare) (Allegato 4.12).

TRASCRIZIONE del 05.12.2006 (Registro Particolare 18288, Registro Generale 32063). Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI GAVIRATE (MI).
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 2573, Comune di Priolo Gargallo.

Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 2575, Comune di Priolo Gargallo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore fa notare che la successione riguarda anche altri beni.

La quarta formalità non pregiudizievole è un'Accettazione tacita di eredità, sempre relativa alla morte, avvenuta il 02.11.2005, del signor . L'Atto notarile è avvenuto il 20.12.2006 (repertorio 31961), ed è stato registrato il 09.01.2007 ai numeri: 604 (registro generale) e 413 (registro particolare) (Allegato 4.13).

La quinta formalità è una Concessione Edilizia, del 22.01.2009 (Repertorio 2978), registrata il 12.02.2009 ai numeri: 3222 (registro generale) e 2074 (registro particolare) (Allegato 4.14).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE del 12.02.2009 (Registro Particolare 2074, Registro Generale 3222). Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE DI PRIOLO GARGALLO.
CONCESSIONE EDILIZIA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore:

SINDACO COMUNE DI PRIOLO GARGALLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

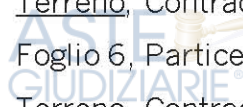
Contro:



Oggetto:

Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 2573, Comune di Priolo Gargallo.

Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 2575, Comune di Priolo Gargallo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La sesta, e ultima formalità, è un'altra Concessione Edilizia, del 11.12.2009 (Repertorio 3080), registrata il 04.01.2010 ai numeri: 14 (registro generale) e 14 (registro particolare) (Allegato 4.15).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE del 04.01.2010 (Registro Particolare 14, Registro Generale 14).
Pubblico ufficiale COMUNE DI PRIOLO GARGALLO.
CONCESSIONE EDILIZIA.

A favore: SINDACO COMUNE DI PRIOLO GARGALLO

Contro:

Oggetto: Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 2575, Comune di Priolo Gargallo.
Terreno, Contrada Ex Feudo, Priolo Gargallo (SR); censito al N.C.T. al Foglio 6, Particella 3238, Comune di Priolo Gargallo.

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il terreno all'interno del quale è presente l'immobile in oggetto è classificato dal P.R.G. di Priolo Gargallo come Zona E: «Zone agricole», ma, come dettagliatamente specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4.19), ricade anche nell'area di rispetto delle zone boschive – che comporta l'inedificabilità –; ricade anche nella fascia di rispetto dei 15 metri da fiumi e torrenti; e ricade inoltre in parte in zona di inedificabilità per motivi geomorfologici. Il Piano Paesaggistico, infine, classifica l'area come Tutela 1.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n.3128, del 03.06.2010 (P.E. n.8366) intestata ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato 4.18). L'edificazione del villino è dunque da considerarsi urbanisticamente regolare, ma presenta alcuni importanti abusi. Si precisa che ai tempi della Concessione Edilizia il Piano Regolatore Generale della città era diverso da quello attuale, entrato in vigore nel 2015, dunque i divieti di edificabilità descritti precedentemente non erano ancora in vigore. Gli abusi attualmente presenti sono i seguenti. Al piano terra del fabbricato la zona soggiorno-cucina era prevista di minori dimensioni, con la presenza di un tramezzo che dava origine a un'altra stanza oggi non presente. Il primo piano, dove oggi sono presenti due camere da letto e un bagno, secondo il progetto originario è un sottotetto non abitabile, dunque le

camere e il bagno sono da considerarsi abusive e non sanabili. Anche la tettoia sul lato Nord del fabbricato è abusiva e non sanabile.

A qualche metro dal fabbricato principale sono presenti tre dépendance, descritte al paragrafo 2.2. Tutte e tre le strutture, oltre a non essere state indicate nella richiesta di Concessione Edilizia, e dunque abusive, non rispettano le distanze minime fra le costruzioni, così come indicato dal Regolamento Edilizio del P.R.G. di Priolo Gargallo, all'Art.3 Parametri urbanistici ed edilizi ("Df – Distanza tra le fronti"). Anche queste tre strutture non sono sanabili. Nel paragrafo 2.7 saranno calcolati i costi per la regolarizzazione dell'immobile.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possiede Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). L'art. 6, comma 5, del D. Lgs. 192/05 prevede che una copia del libretto degli impianti debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica. Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva. Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La redazione dell'A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la compilazione spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario, oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani

principali e accessori del villino è pari a 64,64 m². È stato conteggiato il solo piano terra poiché il sottotetto, come meglio specificato al paragrafo precedente, non è abitabile e sarà calcolato il costo della demolizione della tramezzatura interna. Allo stesso modo non verrà conteggiata la superficie delle dépendance, poiché si tratta di volumi abusivi e non sanabili.

L'area esterna di pertinenza del bene è pari a 532 m² – secondo quanto riportato nella visura catastale relativa al terreno (Allegato 4.5) –; sottraendo la superficie del villino (64,64 m²) si ottiene la superficie utilizzabile dell'area esterna: 467,36 m². La superficie utile ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale va calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie totale del villino, e al 2% la superficie eccedente, pertanto la superficie utile ai fini del calcolo è pari a: $9,35 + 7,48 = 16,83 \text{ m}^2$

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $64,64 + 16,83 = 81,47$.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **81,47 m²**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n / r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Priolo Gargallo, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 300,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 240 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 2.880,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 2.880,00 / 0,038 = 75.789,47 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 950,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 950,00 \text{ (€)} \times 81,47 \text{ (m}^2\text{)} = 77.396,50 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2) / 2$$

$$V_{\text{immob.}} = (75.789,47 + 77.396,50) / 2 = 76.592,99 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = 76.592,99 \text{ €}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Come spiegato al Paragrafo 2.5 il villino presenta un abuso sanabile al piano terra: si tratta dell'assenza di un tramezzo presente invece nella Concessione Edilizia. La regolarizzazione di questo abuso comporta il pagamento di una sanzione da 1.000 euro e i costi per il disbrigo della pratica C.I.L.A. di sanatoria.

Gli altri abusi presenti – la tramezzatura e il bagno del sottotetto, le dépendance – non sono sanabili, sarà dunque calcolato il costo della loro demolizione.

Infine, sono stati anche calcolati i costi per la redazione di un nuovo Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Valore venale del bene	76.592,99 €
------------------------	-------------

Costo per il disbrigo pratiche di sanatoria	500,00 €
Sanzione amministrativa	1.000,00 €
TOTALE	1.500,00

Costo per demolizioni abusi (1)	1.687,10 €
Costo per demolizioni abusi (2)	1.102,07 €
TOTALE	<u>2.789,17</u>

Parcella del tecnico per

S.C.A. (Segnalaz. Certif. di Agibilità)	1.000,00 €
Costo per certificati di conformità impianti (forfettario)	400,00 €
Altre spese (forfettario)	100,00 €
TOTALE	<u>1.500,00</u>

Valore finale del bene

70.803,82 €