PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN AUGUSTA

Contrada Monte Pergola Celona, Via dei Gelsomini

(villino, ristorante/pizzeria e deposito)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 191/2007

Indice

1. Premessa pag.3

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza pag.3

3. Risposte ai quesiti pag.4

3.1 Individuazione dei beni pag.4

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS

3.2 Descrizione complessiva e sintetica

3.3 Stato di possesso

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità

3.6 Attestazione di Prestazione Energetica

4. Valutazione degli immobili

5. Conclusioni pag.36

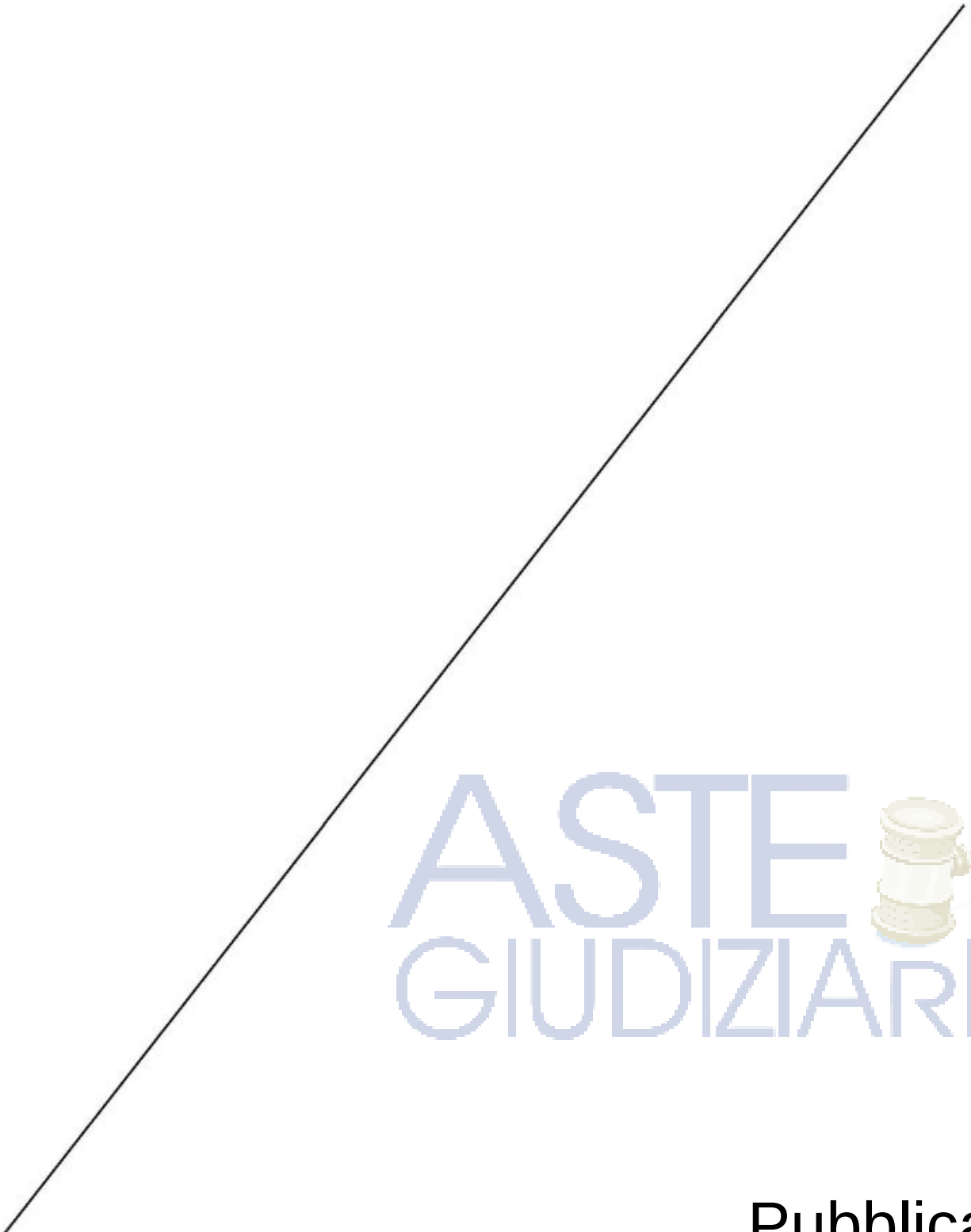
Allegati:

- **All.1 comunicazioni alle parti**
- **All.2 verbali sopralluoghi**
- **All.3 documentazione fotografica**
- **All.4 rappresentazione rilevazioni stato di fatto (4.1 / 4.2 / 4.3)**
- **All.5 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.6 documentazione catastale**
- **All.7 documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.8 Attestazioni di Prestazione Energetica (APE)**
- **All.9 atti di provenienza dei beni**
- **All.10 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **SEZIONE 1** _____ pag.7
- **SEZIONE 2** _____ pag.20



ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

1. Premessa

Con "*Decreto di nomina*" del 23/11/2019 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 191/2007 R.G. Es., promossa da *Italfondiario S.p.A.* nei confronti del *Sig. Omissis,* e mi invitava ad accettare l'incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 25/11/2019.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo ed alla verifica degli identificativi catastali degli immobili, che, anche in relazione all'anno al quale risale la procedura, sono risultati variati a seguito di ampliamenti, modifiche, cambi di destinazione d'uso, accorpamenti di particelle, effettuati nel corso degli anni, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recata:

- presso l'ufficio tecnico del Comune di Augusta richiedendo, tramite istanza del 16/12/2019, registrate al prot. n. 71863, rivolte al Sindaco ed al servizio competente (cfr. istanza – Allegato 5), la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
  a) le pratiche edilizie svolte/in corso relative agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
  b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità;
  c) il certificato di destinazione urbanistica dei beni;
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
  a) le visure storiche per immobile, anche delle particelle soppresse, ai fini della ricostruzione storica dei beni;
  b) l'estratto di mappa catastale;
  c) le planimetrie catastali;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
  a) le ispezioni ipotecarie per ciascuna particella, in riferimento ai vari identificativi catastali assunti da ciascun bene, dal pignoramento fino all'attualità);
  b) l' ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

Per ciascun immobile oggetto di accertamento, è stata eseguita l'ispezione generale ed i necessari rilevamenti, confrontando, lo stato di fatto con la documentazione acquisita, effettuando il rilievo metrico delle difformità riscontrate (cfr. Allegati 4.1, 4.2 e 4.3). Gli accessi agli immobili sono documentati nei verbali contenuti nell'Allegato 2 alla presente relazione.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allo scopo di accertare la regolarità dei beni e di ricostruire la storia degli stessi, ho eseguito diverse ricerche di approfondimento, presso l'ufficio tecnico del Comune di Augusta (al quale ho inoltrato una ulteriore istanza, oltre quella di accesso agli atti sopra menzionata – cfr. Allegato 5) e presso il catasto.
In particolare presso gli uffici catastali ho effettuato ricerche e richiesto copia dei documenti rappresentativi delle variazioni catastali subite dai beni (planimetrie ed elaborati planimetrici storici e tipi mappali) allo scopo anche di chiarire le questioni rappresentate nella relazione del custode avv. Tania Cavalieri in merito all'esatta individuazione dei beni stessi.

Ho condotto l'indagine di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento dei beni oggetto di valutazione.
Ho provveduto alla ricerca dei "comparabili", ossia degli atti di compravendita riguardanti unità immobiliari simili a quelle da stimare, alla ricerca dei canoni di locazione nonché dei dati per la determinazione del saggio di capitalizzazione ed ho quindi proceduto all'analisi ed alla elaborazione degli elementi e dei documenti raccolti per la predisposizione della presente perizia, come meglio descritto nei paragrafi seguenti delle sezioni della presente relazione.

3. Risposte ai quesiti

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

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

Per procedere all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, si ritiene opportuno, prima di descriverne l'attuale identificazione, eseguire la ricostruzione storica a partire dalle originarie particelle indicate nell'atto di pignoramento del 04/06/2007.
A tal proposito, si riporta di seguito, lo stralcio del pignoramento contenente la descrizione dei beni:
[...] Casa prefabbricata sita in Augusta, C.da Monte Pergola Celona, posto al piano terra, composta da vani 4 ed accessori con annesso deposito attrezzi esteso mq 54 circa, con terreno di pertinenza esteso nell'intero mq 3.730 circa confinante con stradella privata, con Lombardo e con Susenti ***N.C.E.U. foglio 58, particella 351 sub 1*** *cat. A/7 cl.2, v.7 e* ***particella 351 sub 2*** *cat. C/2, cl. 4 mq 54.* ***NCT foglio 58, particelle 352*** *e* ***425****. [...]*
Viene di seguito descritta la ricostruzione delle modifiche subite dalle particelle che identificano i beni oggetto del pignoramento, dalla identificazione originaria fino all'attualità. I dati contenuti nella descrizione sono riscontrabili nelle relative visure catastali storiche, facenti parte dell'Allegato 6 alla presente relazione.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **Particella 351, subalterno 1**

La particella 351, subalterno 1 risulta soppressa dal 05/08/2004 (per modifica identificativo catastale).
La soppressione ha generato la particella 862, subalterno 1.
La suddetta particella 862, subalterno 1 è soppressa dal 03/09/2004 (per variazione della destinazione).
La soppressione ha generato la particella 862, subalterno 3.
La suddetta particella 862, subalterno 3 è soppressa dal 04/08/2011 (per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni).
La soppressione ha originato e/o variato la particella 862, subalterno 2 e la particella 1139, subalterni 1, 2 e 3.
Si precisa che il subalterno 1 relativo alla particella 1139 risulta "bene comune non censibile" dal 02/07/2014.

- **Particella 351, subalterno 2**

La particella 351, subalterno 2 risulta soppressa dal 05/08/2004 (per modifica identificativo catastale).
La soppressione ha generato la particella 862, subalterno 2.
La suddetta particella 862, subalterno 2 è soppressa dal 04/08/2011 (per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni).
La soppressione ha originato e/o variato la particella 862, subalterno 3 (soppressa anch'essa dal 04/08/2011, come sopra descritto) e la particella 1139, subalterni 1, 2 e 3.
Si precisa che il subalterno 1 relativo alla particella 1139 risulta "bene comune non censibile" dal 02/07/2014.

- **Particella 352**

La particella 352 risulta soppressa dal 18/05/2004 ed unita alla particella 862 (oggi anch'essa soppressa, come sopra indicato).

- **Particella 425**

La particella 425 risulta soppressa dal 27/11/1997.
La soppressione ha generato la particella 876.

In sintesi è possibile rilevare che nell'atto di pignoramento immobiliare erano indicate la particella 351 (su cui insistevano i fabbricati identificati dai subalterni 1 e 2, rispettivamente una abitazione ed un deposito) ed i terreni identificati alle particelle 352 e 425.
L'accorpamento della particella 352 alla 351 (di cui al tipo mappale del 18/05/2004 n. 45361 in atti, contenuto nell'Allegato 6) determina la soppressione delle particelle suddette e la costituzione della particella 862.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Sulla particella 862 insistono i fabbricati identificati dai subalterni 1 e 2, rispettivamente l'abitazione ed il deposito, sopra citati. Nel 2004 il subalterno 1 viene soppresso per variazione di destinazione d'uso (da abitazione ad attività commerciale), generando il subalterno 3.

Nel 2011 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni la particella 862 viene soppressa, determinando la costituzione dell'attuale particella 1139.

Sull'attuale particella 1139 insistono i fabbricati identificati dai subalterni 2 e 3, rispettivamente l'attuale villino (ex deposito di cui alla particella 351, sub 2 e 862, sub 2) e l'attività commerciale, ossia l'attuale ristorante/pizzeria (ex particella 351, sub 1, 862, sub 1 e 3).

La ex particella 425 (terreno) oggi è rappresentata dalla particella 876, afferente al catasto fabbricati per la presenza dell'attuale deposito che insiste sulla stessa.

La ricostruzione sopra riportata in sintesi si può evincere dall'analisi della documentazione contenuta nell'Allegato 6, con particolare riferimento agli elaborati planimetrici, rappresentativi della individuazione dei subalterni.

In relazione alla ricostruzione storica sopra descritta, **le attuali particelle derivanti da quelle indicate nell'atto di pignoramento**, sono le seguenti:

- **Particella 1139, subalterno 2**
- **Particella 1139, subalterno 3**
- **Particella 876**

I suddetti immobili oggetto di accertamento si trovano nel Comune di Augusta, in Contrada Monte Pergola Celona, via dei Gelsomini, e verranno di seguito suddivisi in due lotti, rispettivamente indicati come:

Lotto A:

- Fabbricato per civile abitazione (villino) identificato al foglio 58, particella 1139, subalterno 2.

Lotto B:

- Fabbricato adibito a ristorante/pizzeria, identificato al foglio 58, particella 1139, subalterno 3 e fabbricato con destinazione deposito, identificato al foglio 58, particella 876.

I due lotti saranno trattati distintamente, rispettivamente, nelle Sezioni 1 e 2 della presente perizia.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Arch
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

ASTE GIUDIZIARIE.

ASTE GIUDIZIARIE.

zio
oro

Archit
Via Mo

ASTE GIUDIZIARIE.

Archit
Via Mo

ASTE GIUDIZIARIE.

ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE.

azio
oro

ASTE GIUDIZIARIE.

zio
ripubblicazione o ripro

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

ASTE GIUDIZIARIE.

ASTE GIUDIZIARIE

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

ASTE GIUDIZIARIE.

ripubblicazione o ripro

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

SEZIONE 2 – Lotto B

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), gli immobili oggetto del presente Lotto B risulta essere censito presso:

COMUNE DI AUGUSTA (SR)

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **58**, particella **1139**, subalterno **3**, categoria **C/1**, classe **4**, consistenza **162 mq**, rendita **3522,34 €**, indirizzo **contrada Monte Pergola n.7**, **Via dei Gelsomini n. 7,** piano **terra** (T).
  Si precisa che il numero civico indicato nella visura catastale fa riferimento all'ingresso che consente l'accesso alla porzione di lotto in cui si trova il villino (particella 1139, subalterno 2), identificato al Lotto A della presente relazione. L'accesso al fabbricato in questione avviene da altri due cancelli che non risultano contraddistinti da alcun numero civico (come verificato nel corso dei sopralluoghi eseguiti) e che sono realizzati in corrispondenza della particella 876, adiacente alla particella 1139, ed i cui dati catastali sono indicati di seguito.

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **58**, particella **876**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **14 mq**, rendita 46,27 **€**, indirizzo **contrada Monte Pergola s.n.c.**, piano **terra** (T).

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, i due accessi agli immobili in questione (indicate da sinistra verso destra dell'indicazione nella mappa sotto riportata), sono le seguenti: Latitudine **37°15'14.9"N**, Longitudine **15°14'09.1"E** / Latitudine **37°15'15.4"N**, Longitudine **15°14'10.2"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione delle particelle, del subalterno e dei punti di accesso allo stesso.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni (risposta al quesito "**II**")

Il bene in questione è una unità immobiliare adibita ad attività commerciale, ed in particolare ristorante/pizzeria, ubicata in contrada Monte Pergola Celona, Via dei Gelsomini senza numero civico, nel Comune di Augusta.

Il fabbricato in esame, che occupa una porzione del lotto identificato catastalmente dalla particella 1139, è dotato di uno spazio esterno di pertinenza, pavimentato e dotato di aiuole alberate, come si può riscontrare dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3.

Riguardo la distribuzione interna, l'unità immobiliare è composta da un solo piano terra, al quale si accede da un ingresso principale, sul prospetto nord-est. Dall'ingresso suddetto si accede alla sala ristorante/pizzeria (la cui superficie netta è di circa 74,60 mq), sulla quale si affacciano, rispettivamente, una sala più piccola (avente superficie pari a circa 14,70 mq), il disimpegno di accesso ai servizi e la cucina. Dalla sala principale si accede inoltre alla veranda esterna coperta, avente superficie di circa 60,60 mq.

L'immobile è dotato di tre bagni, accessibili dal disimpegno sopra menzionato, direttamente raggiungibile anche dalla cucina. La cucina, di circa 23 mq, è dotata di un accesso diretto dall'esterno ed è connessa, tramite un'ampia apertura, al locale forno (avente superficie di circa 16,00 mq) ed anch'esso provvisto di accesso autonomo dall'esterno.

Accanto alla veranda coperta del fabbricato, ed in adiacenza al confine con l'area di pertinenza del villino, è presente un bancone bar esterno coperto da una tettoia.

Lo stato dei luoghi, sopra descritto, è rappresentato nell'Allegato 4.2 alla presente relazione.

Al ristorante/pizzeria si accede dal lotto identificato dalla particella catastale 876 (adiacente alla particella 1139 su cui insiste il ristorante).

La superficie del lotto suddetto è utilizzata (secondo quanto anche riferito dallo stesso debitore in occasione dei sopralluoghi eseguiti) come area parcheggio di pertinenza del ristorante/pizzeria.

Sulla particella 876 sopra citata insiste un fabbricato, con destinazione deposito, composto da due vani ed un bagno. Il vano di ingresso all'immobile, dotato di angolo cottura, ha una superficie di circa 12 mq e consente l'accesso al bagno (di circa 2,70 mq) ed al secondo vano (con superficie di circa 14,50 mq).

L'area immediatamente antistante al fabbricato è in parte pavimentata e dotata di panche in muratura (come è possibile riscontrare dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3).

La planimetria del fabbricato è rappresentato nell'Allegato 4.3 alla presente relazione.

La consistenza dei beni e quindi le relative superfici dei vani sopra descritti, sono state computate in riferimento alle piante catastali (già in possesso della sottoscritta al momento dell'esecuzione dei sopralluoghi) ed ai rilievi metrici eseguiti in loco relativamente alle difformità riscontrate rispetto alla pianta catastale stessa).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Il beni facenti parte del presente Lotto B si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione, sia internamente che esternamente, così come riscontrabile anche dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione.

3.3 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito "**III**")

Gli immobili oggetto del presente lotto, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano intestati a:

- ***Omissis*** (soggetto debitore), nato a Augusta il 26/12/1955, Codice Fiscale [redacted] **proprietario**.

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa inoltre che, da quanto emerso dai sopralluoghi eseguiti, il fabbricato adibito a ristorante/pizzeria (identificato alla particella 1139, subalterno 3), risulta nel possesso del debitore ed al momento dei sopralluoghi l'attività commerciale era inattiva; il fabbricato con destinazione deposito (identificato alla particella 876) risulta anch'esso nel possesso del debitore ed al momento del sopralluogo l'immobile appariva inutilizzato.

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (risposta ai quesiti "**IV**" e "**V**")

Gli immobili che fanno parte del presente Lotto B, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (si precisa che l'ispezione è stata eseguita sia sui dati catastali originari, ossia quelli indicati nel pignoramento, sia sui dati attuali), risultano gravati dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7):

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

- **Iscrizione** del 08/02/2000 – Registro Particolare 213 Registro Generale 1475 (**cfr. p.lla 351, sub 1 e p.lla 425, originarie particelle identificative degli immobili**)
  Pubblico ufficiale Marciano Sergio Repertorio 42154/10550 del 04/02/2000
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Si rappresenta che relativamente all' iscrizione sopra indicata, nell'ispezione ipotecaria è indicata l'estinzione totale dell'obbligazione in data 04/11/2011 e la totale cancellazione eseguita in data 05/12/2011 (cfr. Allegato 7).
- **Trascrizione** del 20/07/2007 – Registro Particolare 11647 Registro Generale 18320 (**cfr. p.lla 351, sub 1 e p.lla 425, originarie particelle identificative degli immobili**)
  Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1531/2007 del 06/06/2007
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Iscrizione** del 08/09/2005 – Registro Particolare 6966 Registro Generale 21927 (**cfr. p.lla 351, sub 1 originaria particella identificativa dell'immobile adibito a ristorante/pizzeria**)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Repertorio 4060/2005 del 30/08/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

- **Iscrizione** del 09/10/2014 – Registro Particolare 1507 Registro Generale 15864 (**cfr. p.lla 1139, sub 3 e p.lla 876 – attuali particelle identificative degli immobili**)

Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 735 del 08/05/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nell'ambito delle ispezioni ipotecarie eseguite sugli attuali dati identificativi catastali dei beni (p.lla 1139, sub 3 e p.lla 876) è altresì contenuta la trascrizione del 2012 relativa alla costituzione di fondo patrimoniale, a cui è collegata l'annotazione del 2018 riguardante la sentenza in primo grado che ne dichiara l'inefficacia.

Si riportano di seguito la trascrizione e la relativa annotazione sopra menzionate (anche l'annotazione è contenuta nell'Allegato 7 alla presente relazione).

- **Trascrizione** del 10/12/2012 – Registro Particolare 15853 Registro Generale 20068

Pubblico ufficiale Coltraro Giambattista Repertorio 9858/7381 del 08/11/2012

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- **Annotazione** del 09/07/2018 – Registro Particolare 1187 Registro Generale 11077

Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 748 del 19/04/2018

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA DI PRIMO GRADO DICHIARATIVA DI INEFFICACIA RELATIVA

Si fa rilevare inoltre che nell'ispezione ipotecaria eseguita sulla particella 425, originaria particella da cui deriva l'attuale particella 876, è presente, oltre all'iscrizione del 2000 ed alla trascrizione del 2007 sopra riportate, anche la seguente formalità (cfr. Allegato 7):

- **Trascrizione** del 19/12/1994 – Registro Particolare 14335 Registro Generale 18646

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 57 del 12/07/1994

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nell'Allegato 7 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie relative agli immobili, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto debitore.

Riguardo a ***vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente***, si evidenzia che nell'attestazione rilasciata dal competente ufficio tecnico in data 07/07/2020, prot. n.41225 per il Lotto

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

A (cfr. Allegato 5), è specificato che l'intero territorio comunale di Augusta, ricade in area soggetta a vincolo sismico, istituito con Decreto Ministeriale LL.PP. 23/09/1981.

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti "**VI**" e "**VII**")

In seguito all'istanza inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Augusta di cui al prot. gen. n.71863 del 16/12/2019, è stata acquisita la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto del presente Lotto B, distinta come di seguito per ciascuna unità immobiliare (ristorante/pizzeria e deposito) (cfr. Allegato 5):

- **Particella 1139, subalterno 3 (ristorante/pizzeria)**

- **Autorizzazione allo scarico del 22/05/1997**, rilasciata al sig. *Omissis*;
- Elaborato grafico e relazione tecnica descrittiva di cui all'Autorizzazione allo scarico del 22/05/1997;
- Relazione geologica e valutazione di impatto ambientale di cui all'Autorizzazione allo scarico del 22/05/1997;
- **Autorizzazione del 02/06/1997** relativa alla variazione della destinazione d'uso dell'immobile da civile abitazione ad attività commerciale, rilasciata al sig. *Omissis*;
- Elaborato grafico di cui all'Autorizzazione del 02/06/1997;
- Relazione tecnica di cui all'Autorizzazione del 02/06/1997;
- **Autorizzazione prot. 16541/1589 del 18/08/1997**, relativa a lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata al sig. *Omissis*;
- Elaborato grafico di cui all'Autorizzazione prot. 16541/1589 del 18/08/1997;
- Relazione tecnica di cui all'Autorizzazione prot. 16541/1589 del 18/08/1997;
- **Certificazione relativa alla *variazione di destinazione d'uso del locale cucina con la destinazione "Laboratorio artigiano di pizzeria per asporto"* del 08/01/1998**, rilasciata al sig. *Omissis*;
- Istanza relativa alla Certificazione del 08/01/1998;
- Parere AUSL relativo alla Certificazione del 08/01/1998);
- Stralcio dell'elaborato grafico di cui alla Certificazione del 08/01/1998;
- **Autorizzazione in sanatoria prot. 4851/492 del 09/03/1998** ai sensi dell'art.13 delle L. 47/85, relativa al "rifacimento e sostituzione di alcuni elementi strutturali e rifacimento della copertura tramite sostituzione di quella preesistente ammalorata", rilasciata al sig. *Omissis*;
- Istanza relativa all'Autorizzazione in sanatoria prot. 4851/492 del 09/03/1998;
- Elaborato grafico di cui all'Autorizzazione in sanatoria prot. 4851/492 del 09/03/1998;
- Relazione tecnica di cui all'Autorizzazione in sanatoria prot. 4851/492 del 09/03/1998;
- **Concessione edilizia n.55 del 11/07/2000** riferita alla pratica edilizia n.20/2000 prot. n. 2524/361;
- Elaborato grafico di cui alla Concessione edilizia n.55 del 11/07/2000;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

- Relazione tecnica di cui alla Concessione edilizia n.55 del 11/07/2000;
- Elaborato grafico integrativo di cui alla Concessione edilizia n.55 del 11/07/2000;
- Relazione tecnica integrativa di cui alla Concessione edilizia n.55 del 11/07/2000;
- **Certificato di agibilità del 28/06/2004** riferito alla pratica edilizia n.20/2000;
- **Certificato di destinazione urbanistica**.

❖ **Particella 876 (deposito)**

- **Autorizzazione prot. 28539/2891 del 08/01/1998**, relativa a lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata al sig. *Omissis*;
- Istanza relativa all'Autorizzazione prot. 28539/2891 del 08/01/1998;
- Elaborato grafico di cui all'Autorizzazione prot. 28539/2891 del 08/01/1998;
- Relazione tecnica di cui all'Autorizzazione prot. 28539/2891 del 08/01/1998;
- **Certificato di destinazione urbanistica**.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricadono gli immobili, si specifica quanto segue:
i beni ricadono in **Zona "B", sottozona "BR/1 – *Ristrutturazione suburbana di Monte Tauro*"** del Piano Regolatore Generale vigente "*Calandra*" del Comune di Augusta, disciplinata dall'articolo 16 delle relative norme tecniche di attuazione, così come specificamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale**, si rappresenta quanto segue:
sotto il **profilo urbanistico-edilizio** i beni in esame presentano delle difformità rispetto ai titoli edilizi sopra elencati, che si descrivono di seguito distintamente per i due fabbricati (ossia il ristorante/pizzeria ed il deposito).

- **Ristorante/pizzeria (particella 1139, subalterno 3)**

Per il fabbricato in questione, si premette che dall'analisi di tutti i titoli edilizi rilasciati per lo stesso, è emersa la presenza di alcune incoerenze. Rispetto all'attuale stato di fatto, riscontrato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, ci sono alcuni "elementi" che non risultano nell'ultimo titolo edilizio (C.E. n.55 del 2000), ma sono invece presenti nei precedenti progetti autorizzati; si possono riscontrare inoltre alcune incongruenze nei disegni nell'ambito dello stesso progetto autorizzato, che, in alcuni casi, possono essere interpretati come meri errori di rappresentazione. A titolo esemplificativo, si descrivono di seguito alcune delle incoerenze rilevate nel corso dell'analisi della documentazione:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- nell' ultimo progetto autorizzato e nel precedente, nella cucina è rappresentata una sola finestra (nel prospetto nord-ovest), mentre nello stato di fatto ci sono due finestre, come rappresentato nel progetto autorizzato del 18/08/1997;
- il locale forno, rappresentato nel progetto del 18/08/1997, scompare nel successivo progetto del 09/03/1998 e ricompare con l'indicazione di un "pergolato" nell'ultimo progetto autorizzato.

Dalla sintesi del confronto tra i vari progetti autorizzati e lo stato attuale dei luoghi, si ritiene che le difformità sono le seguenti:

- **aumento di superficie utile e volume**, riguardante la chiusura del pergolato a nord ovest (che diventa una ulteriore sala) e l'ampliamento del locale forno;
- **modifiche ai prospetti**, con la chiusura di una apertura sul prospetto sud-ovest, in corrispondenza della quale viene realizzato un camino; realizzazione di una finestra nel prospetto sud-est del locale forno;
- **modifiche interne**, riguardanti la realizzazione del tramezzo con la porta di accesso al bagno con affaccio sul prospetto nord-ovest;
- **realizzazione di un bancone bar esterno coperto da tettoia**.

Le suddette difformità rilevate sono rappresentate nell'Allegato 4.2 alla presente relazione.

- **Deposito (particella 876)**

Le difformità rispetto al progetto autorizzato con l'Autorizzazione prot. 28539/2891 del 08/01/1998, relativa a lavori di manutenzione straordinaria, sono le seguenti:

- **aumento di superficie utile e volume**, riguardante la presenza di un ulteriore vano;
- **modifiche ai prospetti**, con l'apertura di una finestra accanto alla porta di accesso al deposito;
- **modifiche interne**, riguardanti lo spostamento della porta di accesso al bagno;
- **eliminazione della struttura della veranda esterna** (pilastri e tettoia previsti nel progetto autorizzato). Riguardo la tettoia esterna, secondo quanto riferito dal sig. *Omissis* in occasione dei sopralluoghi eseguiti, la stessa è andata distrutta a causa del crollo di un albero durante un forte alluvione.

Le suddette difformità rilevate sono rappresentate nell'Allegato 4.3 alla presente relazione.

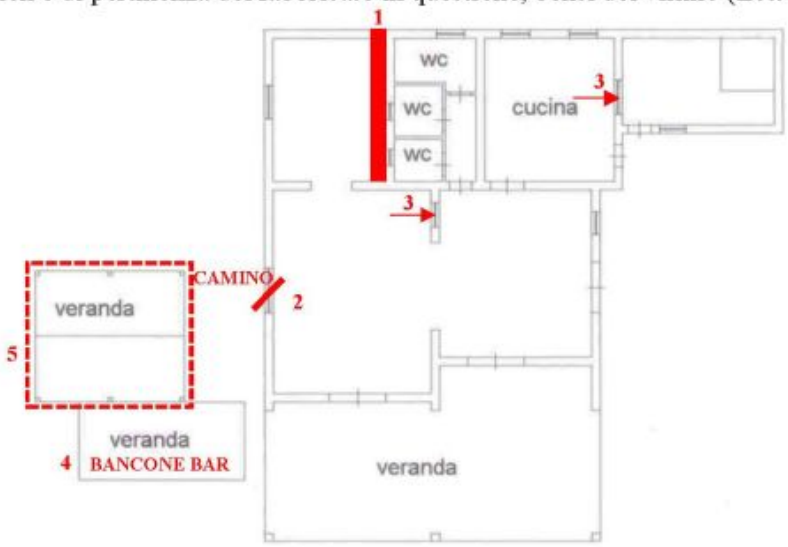
In merito alla conformità sotto il **profilo catastale**, si rappresenta quanto segue:

- **Ristorante/pizzeria (particella 1139, subalterno 3)**

la planimetria del bene, risalente al 04/08/2011, si presenta pressoché conforme allo stato dei luoghi. Le difformità rilevate, indicate in rosso nella planimetria che verrà riportata di seguito, sono:

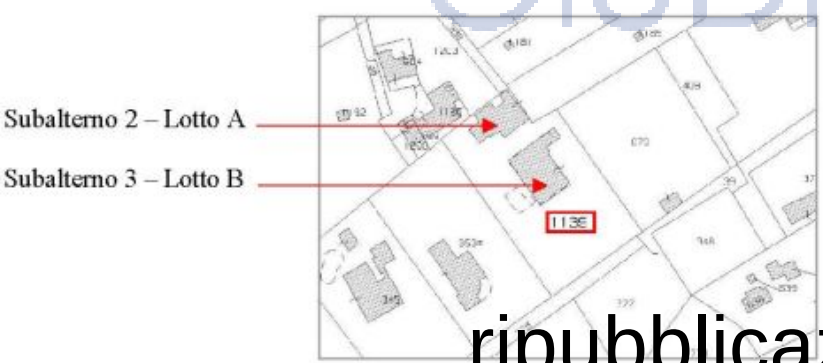
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. la dimensione, in larghezza, della sala adiacente ai bagni; nello stato di fatto il vano ha una larghezza ridotta per il fatto che non è realizzato in adiacenza ai bagni, ma tra gli stessi ed il vano in questione è presente una intercapedine;
2. la finestra sul prospetto ovest della sala grande non esiste nello stato di fatto, ed al posto è presente un camino;
3. le aperture della cucina ed all'interno della sala grande sono senza infisso;
4. non è rappresentato graficamente il bancone bar esterno;
5. è rappresentata la "veranda" esterna a doppia falda (che non si ritiene essere una veranda, bensì una tettoia), che non è di pertinenza del fabbricato in questione, bensì del villino (Lotto A).



Si evidenzia inoltre, come già indicato nella sezione 1 della presente relazione, che l'unità immobiliare in questione, identificata dalla particella 1139 e dal subalterno 3, è ubicata all'interno di una porzione della particella 1139, di esclusiva pertinenza del fabbricato in questione, e fisicamente divisa dalla rimanente area, che risulta invece di pertinenza del fabbricato (di cui al precedente Lotto A della presente relazione) identificato dal subalterno 2. Nell'estratto di mappa catastale non è presente alcuna ripartizione della particella 1139, che appare come una superficie unica di pertinenza dei due fabbricati (subalterno 2-Lotto A e subalterno 3-Lotto B).

Si riporta di seguito lo stralcio di estratto di mappa catastale, in cui è riscontrabile quanto sopra descritto.



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

- **Deposito (particella 876)**

La pianta catastale del bene presenta le stesse difformità già sopra descritte per il profilo edilizio-urbanistico.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra rappresentate, occorre precisare che possono essere regolarizzate solo le difformità che non incidono sugli indici urbanistici.
Nel caso di specie è possibile quindi sanare solo le modifiche ai prospetti e le modifiche interne.
Non sono sanabili invece gli ampliamenti di superficie utile e volume.
La zona omogenea del Piano Regolatore Generale vigente in cui ricade l'immobile, ossia la zona BR/1 (cfr. certificato di destinazione urbanistica contenuto nell'Allegato 5) prevede che "*[...] Prima che tali zone degradino in frangia periferica urbana di Augusta occorre che [...] siano predisposti dei piani particolareggiati di ristrutturazione e riqualificazione.* ***Prima dell'approvazione di tali piani particolareggiati saranno consentite ai privati soltanto opere di manutenzione, restauro e trasformazione interna dei fabbricati esistenti*** *[...]*" (come descritto all'art.16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Calandra). Non risulta ancora predisposto alcun piano particolareggiato e gli interventi realizzati, riguardanti l'aumento di superficie utile e volume, non rientrano tra quelli consentiti, sopra menzionati, per cui non sono conformi al P.R.G. vigente. Si fa rilevare che i suddetti interventi non erano conformi al P.R.G. neanche al momento della realizzazione (che deve essere successiva al 2000, ossia all'anno di rilascio dell'ultimo titolo edilizio) poiché l'attuale P.R.G. è vigente circa dalla metà degli anni settanta del millenovecento.
Per i motivi sopra esposti, al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico-edilizio bisogna procedere nel modo seguente:

a. presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per sanare le modifiche ai prospetti e le modifiche interne dei fabbricati;
b. riduzione in pristino dei rispettivi progetti autorizzati per quanto concerne l'aumento della superficie utile e del volume realizzati;
c. regolarizzazione del bancone bar esterno coperto da tettoia.

Riguardo al superiore punto "c", si ritiene di fare delle specifiche considerazioni.
L'intervento in esame è relativo alla realizzazione di un bancone bar ad angolo, in muratura coperto da una tettoia con pilastri, travi e tavolato in legno; non sono presenti pareti di tamponamento laterali, tranne sul retro in adiacenza al confine con l'area di pertinenza del villino (cfr. foto Allegato 3).
Come nel caso della tettoia descritta per il Lotto A, si evidenzia che la realizzazione di tettoie rientra tra le opere per le quali, a causa della rilevante incertezza giurisprudenziale e normativa non è agevole individuare il limite entro il quale può farsi rientrare nel regime di edilizia libera, o debba ritenersi da assoggettare a comunicazione all'ente competente al rilascio alcun titolo abilitativo edilizio.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Nella pianta catastale l'opera realizzata è indicata come "veranda". Si reputa non corretta questa indicazione in quanto non coerente con la definizione di veranda del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, oggetto di Intesa del 20/10/2016 (GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016), che si riporta di seguito:

"*Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili*".

Nel caso di specie si ritiene che l'intervento realizzato (bancone bar coperto da tettoia) abbia carattere di accessorietà e, anche per le caratteristiche dell'opera, si reputa di poter escludere, sulla scorta della recente giurisprudenza, la rilevanza volumetrica e quindi l'incidenza sul carico urbanistico.

In funzione di quanto sopra esposto si ritiene che l'opera in questione possa farsi rientrare tra gli interventi che rientrano nella disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), con la conseguente applicazione, in caso di violazione dell'art.22 del D.P.R. 380/2001 (come nel caso di specie, poiché trattasi di intervento realizzato in assenza di titolo edilizio), della sanzione pecuniaria prevista dall'art.37 dello stesso D.P.R. 380/2001.

La suddetta sanzione non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (ai sensi del comma 4, art.37 del D.P.R. 380/2001).

Si evidenzia comunque che, viste le differenti interpretazioni sul tema della realizzazione di tettoie, verande ed altre opere assimilabili, come sopra esposto, la modalità di regolarizzazione della stessa va sottoposta alla valutazione dell'ente competente.

Considerato quanto sopra descritto, **i costi necessari per la regolarizzazioni dei beni** sono i seguenti:

a) Costi per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria (per entrambi i fabbricati, compreso il bar esterno con tettoia), che possono pertanto preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

- Diritti di segreteria (in atto applicabili nel Comune di Augusta) € 50,00
- Sanzione pecuniaria (*) € 2.500,00
- Competenze tecniche (a forfait) € 2.500,00

TOTALE **€ 5.050,00**

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

b) Costi di demolizione delle difformità non sanabili

- Costi di demolizione (*) 8.000,00 €

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

TOTALE	**8.000,00 €**

(*) I costi di demolizione delle difformità non sanabili, comprensivi degli oneri di conferimento in discarica, nonché dei necessari ripristini, sono stati determinati in relazione ai rilievi eseguiti sui luoghi e computati, in via approssimativa, in base ai correnti prezzi di mercato ed in riferimento al prezzario regionale attualmente in vigore.

Riepilogando, i costi complessivi di regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio sono i seguenti:

Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia (a + b)

• Costi per la S.C.I.A. in sanatoria	5.050,00 €
• Costi di demolizione	8.000,00 €
TOTALE (a + b + c) =	**13.050,00 €**

Oltre alla regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio, sopra descritta, occorre inoltre prevederne la **regolarizzare catastale**, tramite l'inserimento delle corrette planimetrie con sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi come di seguito descritto.

Costi di regolarizzazione catastale

• Accatastamento DOCFA	100,00 €
• Competenze tecniche (a forfait)	800,00 €
TOTALE	**900,00 € (*)**

(*) Si evidenzia che, al suddetto importo, occorre sommare la quota parte dei costi di frazionamento della particella 1139, già descritti nella Sezione 1 della presente relazione per il Lotto A, che ammontano a 570,00 €.

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dei beni**, risulta rilasciato, in data 28/06/2004, il certificato di agibilità per il fabbricato adibito a ristorante/pizzeria (particella 1139, subalterno 3), in riferimento alla Concessione edilizia n.55 del 11/07/2000.

Considerato però che l'immobile in questione, in relazione alle difformità riscontrate, dovrà essere oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (S.C.I.A.) in sanatoria, nonché di riduzione in pristino delle difformità non sanabili, a seguito della regolarizzazione, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

Per il fabbricato con destinazione deposito (particella 876), non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto **Ilaria Alessandra**
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

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

f) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
g) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
h) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
i) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
j) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

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

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

(risposta al quesito "**VIII**")

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il bene oggetto di accertamento, dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), ed eseguita anche con i precedenti dati catastali, risulta che lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 8).

E' stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 8, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile adibito a ristorante/pizzeria (identificato alla particella 1139, subalterno 3) è la classe "**D**".

In merito al fabbricato con destinazione deposito (identificato dalla particella 876), si precisa che lo stesso, per tipo e destinazione, non è soggetto a certificazione energetica, così come previsto dalla citata

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

"d" dell'Appendice A "*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*", di cui al D.M. 26 giugno 2015 "*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*".

4. Valutazione dei beni (risposta al quesito "**IX**")

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle "best practices" o procedure valutative riconosciute.

Lo **scopo della valutazione è la determinazione del valore di mercato** dei beni.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo seguente:

"*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*"

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione, in relazione ai beni in esame ed al fatto che l'attuale uso degli stessi sia da ritenere il miglior uso possibile, ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il ***procedimento di stima per capitalizzazione del reddito***, ed in particolare il ***metodo della capitalizzazione diretta***.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito* si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e quindi non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

In particolare, il *metodo della capitalizzazione diretta*, che sarà di seguito utilizzato, converte in modo diretto il reddito annuale atteso di un immobile nel valore di mercato dello stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito lordo è costituito dal canone di mercato e da altre eventuali entrate; il reddito netto si calcola sottraendo le spese di esercizio al reddito lordo.

Il canone di mercato, che esprime la redditività dell'immobile, si realizza nel segmento di mercato degli affitti.

Il saggio di capitalizzazione non è invece una grandezza espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il canone ed il prezzo di mercato di un immobile

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Secondo gli standard valutativi internazionali, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica ed alle aspettative degli operatori.

Nel caso di specie ho proceduto nel modo seguente:

- per quanto riguarda il **reddito annuale atteso dell'immobile**, in base ai risultati delle ricerche eseguite e dei dati a disposizione, ho fatto riferimento ai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente agli ultimi dati pubblicati (ossia quelli del secondo semestre dell'anno 2019) per la tipologia dell'immobile in esame (non è stato possibile confrontare i dati dell'osservatorio con altre fonti consultate, "immobiliare.it" e "formaps", perché le stesse non dispongono dei dati del corrispondente segmento di mercato);
- per la ricerca del **saggio di capitalizzazione** mi sono basata sulla rilevazione dei dati di mercato per i due segmenti distinti per tipo di contratto (affitto e vendita) dei corrispondenti segmenti di mercato dell'immobile da valutare. In relazione ai risultati delle ricerche, anche in questo caso, ho fatto riferimento ai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre dell'anno 2019, per la tipologia in questione. Considerato che i dati di riferimento non sono desunti da atti di compravendita e contratti di affitto, e tenuto conto della maggiore rigidità del prezzo d'uso (ossia del canone) rispetto al prezzo di vendita, ho proceduto alla ricerca dei dati del gap tra domanda ed offerta sia per le vendite che per gli affitti (utilizzando la fonte idealista.it/news/statistiche) per scontare, rispettivamente, i valori tra i quali fare il rapporto per ottenere il saggio.
- Per la determinazione del valore di mercato ho quindi utilizzato un reddito lordo e di conseguenza un saggio lordo.

In considerazione di quanto sopra descritto, i valori utilizzati per l'applicazione del metodo della capitalizzazione diretta sono i seguenti:

- **R** (canone di locazione espresso in €/mq x mese) = **5 €/mq x mese**
- **i** (saggio di capitalizzazione) = R / P = [(5 (- 19,6%) x 12 mesi) / 900 (- 30,3 %)] = **8 %**

Il **valore di mercato dell'immobile** da stimare è determinato quindi con la formula **V = R / i**.

Per procedere al calcolo del valore di mercato occorre computare la **superficie commerciale dei beni**, il cui valore sarà determinato dalla somma della superficie principale e delle superficie delle pertinenze dell'immobile principale, moltiplicate per i relativi indici mercantili, desunti da informazioni del corrente mercato immobiliare.

Nel caso di specie, per i beni che costituiscono il presente Lotto B, e che sono ricompresi nel medesimo lotto per la stretta connessione funzionale che intercorre tra gli stessi, si intende:

- per superficie principale, la superficie lorda del ristorante/pizzeria, che risulta pari a 172,80 mq;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Architetto Ilaria Alessandra
Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

- per superfici delle pertinenze accessorie si intendono, la veranda coperta del ristorante/pizzeria (la cui superficie è pari a 60,60 mq e che, essendo direttamente comunicante con la superficie principale, viene moltiplicata per l'indice mercantile 0,50), il locale con destinazione deposito identificato dalla particella 876 (la cui superficie è pari a 36,60 mq e che, non essendo direttamente comunicante con la superficie principale, viene moltiplicata per l'indice mercantile 0,25) e la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva (ossia lo spazio antistante il ristorante e l'area utilizzata come parcheggio ricadente nella particella 876, la cui superficie complessiva è pari a 2.811,40 mq e che viene moltiplicata per l'indice mercantile 0,10).

Tenuto conto di quanto sopra descritto la **superficie commerciale dei beni di cui al Lotto B** in questione è la seguente:

[172,80 mq + 0,50 (60,60 mq) + 0,25 (36,60 mq) + 0,10 (2.811,40 mq)] = **493,39 mq**.

Si precisa che la consistenza dei beni e quindi le relative superfici sopra descritte, sono state computate in riferimento alle piante catastali (già in possesso della sottoscritta al momento dell'esecuzione dei sopralluoghi) ed ai rilievi metrici eseguiti in loco relativamente alle difformità riscontrate (rispetto alle piante catastali stesse). Per quanto riguarda le superfici delle aree esterne, le stesse sono state computate in riferimento al relativo estratto di mappa catastale.

Facendo riferimento al suddetto valore della superficie commerciale ho proceduto all'applicazione del metodo della capitalizzazione diretta, ottenendo il seguente risultato:

V = R / i = [(5 €/mq x mese) x 12 mesi x 493,39 mq] / 8% = 370.042,50 € ed in cifra tonda **370.000,00 €**.

Il **valore di mercato dei beni di cui al Lotto B** è stimato pari a **370.000,00 €**.

Dal valore di mercato dei beni così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione degli immobili** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Riepilogando, i costi per la regolarizzazione dei beni sono i seguenti:

• Costi per la regolarizzazione edilizia	€ 13.050,00
• Costi per la regolarizzazione catastale	€ 1.470,00
TOTALE	**€ 14.520,00**

ed in cifra tonda **14.500,00 €**.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

370.000,00 € - 14.500,00 € = 355.500,00 € (valore stimato per il Lotto B, al netto delle decurtazioni).

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- i valori stimati per i lotti individuati sono i seguenti [redacted]
  - **€ 355.500,00** per il **Lotto B** (Ristorante/pizzeria con annesso deposito e parcheggio, Via dei Gelsomini, s.n.c., Augusta).

Si precisa infine che gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale dei beni di cui ai Lotti A e B, sono descritti nei rispettivi paragrafi 3.5 delle Sezioni 1 e 2 della presente relazione.

Siracusa, 30/07/2020

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro