

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO
VIA RAITI N° 52
96010 SORTINO (SR)

Cell. 3394955818

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Alessia Romeo
R.G. N. 12/2020 E.I.

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:***

Creditore procedente:
con l'avv.

CONTRO

Debitori eseguiti:
con l'avv.
Debitore eseguitato:
con l'avv.



RELATORE :
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 12/2020

Proc. Esec. imm. n. 12/2020

promossa da:

con l'avv.

contro:

Debitori eseguiti:

con l'avv.

Debitore eseguito:

con l'avv.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta ing. Franca Di Pietro, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo Dott. G.E. nel Decreto di nomina del 27/03/2020.

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo ha autorizzato l'esperto a controllare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO | 2 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 3 |
| VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO | 6 |
| STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO | 6 |
| PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | 6 |
| INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO | 6 |
| IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO | 7 |
| SERVITÙ-COMPROPRIETÀ | 9 |
| VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ | 10 |
| INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO | 11 |
| IMMOBILE A | 13 |
| VALORE COMPLESSIVO DEL BENE | 15 |
| CONCLUSIONI | 21 |

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

Operate quindi tutte le possibili indagini per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, si ritiene ora di poter esporre coscientemente quanto appreso.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso il luogo oggetto della controversia al fine di pervenire all'esatta individuazione e identificazione del bene, nonché alle seguenti verifiche: stato di fatto, occupazione o meno dell'immobile e quindi

esistenza o meno di contratti di locazione in corso, regolarità urbanistica ed ancora assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

La prima operazione, al fine di controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., certificazione ipocatastale, depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare facendo:

1. Richiesta presso lo sportello telematico dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, di visura storica dell'immobile, planimetria catastale, elenco subalterni.
2. Richiesta, in data 03/07/2020, presso sportello telematico dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, di ispezioni ordinarie allo sportello, Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante ispezione ordinaria per dati anagrafici al fine di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli (allegato 6);
3. Richiesta dell'atto di provenienza degli immobili presso l'archivio notarile di Siracusa(allegato 7);
4. Ricerca formale in data 06/01/2021 degli immobili con caratteristiche simili catastali venduti nella zona attraverso il servizio telematico di ispezione ipotecaria (allegato 10);
5. Ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:

Richiesta formale, in data 08/07/2020 e 29/10/2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Noto per ottenere i seguenti documenti (allegato 8):

- a) rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
- b) rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
- c) rilascio di una copia in carta semplice dell'elencazione delle pratiche

edilizie, di comunicazioni, autorizzazioni, la regolarità sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive;

- d) rilascio di una copia in carta semplice dello *stralcio del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione* relativamente al sito in cui si trova l'immobile.

Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili, sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, alla diagnosi sulle condizioni dello stesso.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento si è svolto in data 06 novembre 2021 alle ore 09.00 alla presenza, oltre che della scrivente, del custode giudiziario avvocato Adriana Quattropani e dall'esecutata signora.....

Si allegano alla presente relazione il verbale del primo sopralluogo (allegato 1).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) Ispezione dei luoghi;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Verifica dimensionale;
- 4) Anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e dell'intorno, nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno dell'immobile nonché delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina digitale, l'altra con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

La proprietà dell'immobile in oggetto, come risulta dal certificato Notarile, dall' Ispezione Ipotecaria e dall'atto di provenienza (allegati6-7), appartiene per la piena proprietà a: nato ad, C.F.- in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio .., il(allegato7).

STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto denominato di seguito con la lettera "A" è abitato dalla signora, il signor . e dalla ..

PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria ordinaria (allegato 6) risulta per l'immobile:

ISCRIZIONE del - Registro Particolare .. Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio delIPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Per complessivi € di cui € per capitale della durata di anni 30. A favore Banca con sede in), C.F.-domicilio ipotecario eletto, via

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

L'immobile in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita del al rogito del notaio trascritto a Siracusa il ai nn., con il quale acquistavano dai signori nato il complesso diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Noto (SR), Ronco Baietti n 7 censito al foglio 253 particella 1011.

Ai signori in regime di comunione legale, l'immobile in oggetto pervenne nella sua originaria consistenza in forza di titoli ultraventennali (anteriori al

Dall'atto di provenienza si evince che il suolo dove è edificato l'immobile pervenne ai signori per atto di vendita del ricevuto dal notaio, ivi registrato il

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Risultanze catastali

Dalle visure storiche catastali(allegato 5) si desume che:

 immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio
253particella 1011

Intestati

..... proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni con
..... proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni con.....

..... Proprietà per 2/6 bene personale

Unità immobiliare dal

Dati identificativi: foglio 253, particella 1011, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe:3, consistenza:5,5 vani, superficie catastale: totale: 133 m², totale escluse aree scoperte: 121 m², rendita:euro 298,25 dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2002 protocollo n. 138423 in atti dal 12/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17603.1/2002).

Indirizzo RONCO GIOVANNI BAIETTI n. 7 piano: T-1-2.

Situazione dell'unità immobiliare da 102/10/1986

Dati identificativi: foglio 253, particella 1011, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: totale: - m², totale escluse aree scoperte: - m², rendita: euro 0,61- L.1.182 dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/10/1986 in atti

dal 02/10/1990 (n. 4488/1986). *Indirizzo: RONCO BAIETTI n. 7 piano: T-1-2.*

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Dati identificativi: foglio 253, particella 1011, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: totale: - m², totale escluse aree scoperte: - m², rendita: euro 426,08- L. 825.000 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, *Indirizzo: RONCO BAIETTI n. 7 piano: T-1-2.*

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/1990

Dati identificativi: foglio 253, particella 1011, dati di classamento: zona cens. -, Categoria -, classe: -, consistenza: -, superficie catastale: totale: - m², totale escluse aree scoperte: - m², rendita: euro - dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 02/10/1990 (n. 2872/1974), *Indirizzo: RONCO BAIETTI n. 7 piano: T-1-2.*

Situazione degli intestati dal 02/11/2010

.....proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni con
.....

....., , proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni con
.....

..... proprietà per 2/6 bene personale- dati derivanti da:
*ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del Nota presentata con
Modello Unico in atti dal Repertorio n.: Rogante:
..... Sede:Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.
.....)*

Situazione degli intestati dal 02/10/1990

....., proprietà per 500/1000 fino al 02/11/2010

....., proprietà per 500/1000 fino al 02/11/2010

Conformità Catastale

La planimetria catastale (allegato 4) dell'immobile **A**, risulta difforme a quanto rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo (allegato 3), difatti al piano terra è presente un muretto alto 1,26 metri che divide il soggiorno dalla cucina. Al piano primo in parte del terrazzino è presente un bagno, ed al piano secondo parte del terrazzino è coperto con onduline in pvc, che poggiano in un telaio in ferro.

Inoltre il numero civico di accesso al fabbricato non è 7 ma civico 9.

SERVITÙ-COMPROPRIETÀ

Dall'atto di provenienza non si evincono servitù e comproprietà.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ

Dalla richiesta presentata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Noto risulta il titolo edilizio (allegato 8) relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto e precisamente:

- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n. con elaborato grafico di progetto (allegato 8);

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile **A** (allegato 3) e l'elaborato grafico di progetto allegato ha **evidenziato delle difformità:**

- ✚ Al piano terra è stato costruito un muretto alto 1,26 metri che separa la cucina dal soggiorno;
- ✚ Nel w.c. del piano terra (sottoscala utilizzato come lavanderia) adiacente la cucina è stata eliminata la finestra con affaccio dalla cucina;
- ✚ Al piano primo nel terrazzino è stato ricavato un bagno;
- ✚ Al piano secondo in parte della terrazza è stata realizzata una struttura in ferro e copertura in tegole in pvc.

Le modifiche interne ossia il muretto, la variazione interna della finestra del piano terra, l'apertura in camera da letto nel sottoscala e la copertura in struttura precaria di parte del terrazzino del secondo piano possono essere

sanate con una CILA in sanatoria per un costo complessivo di € 3.000,00.

Invece le spese per la demolizione dell'abuso edilizio ossia la costruzione del bagno nella terrazza del piano primo vanno demolite poiché non consentita ulteriore volumetria dallo strumento urbanistico vigente, il costo per la demolizione e il conferimento in discarica ammonta a circa euro € 2.500,00.

Abitabilità

L'unità immobiliare "A" **non ha il permesso di abitabilità.**

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Individuazione dell'ubicazione del bene pignorato-confini.

L'immobile "A" è un intero fabbricato costituito da tre piani fuori terra, sito nella città barocca di Noto con ingresso dal Ronco Giovanni Baietti numero 9. L'immobile confina con via Ronco Giovanni Baietti a est, a sud con immobile individuato con particella 1007, a nord con immobile individuato con particella 992, a ovest con immobile individuato con la particella 948.

L'immobile in oggetto si trova ad una latitudine di 36.8882399N e longitudine 15.06504055 E, si trova a circa 100 metri a ovest rispetto la piazza S. Bolivar ed in prossimità della sede principale degli Uffici Tecnici Comunali.

L'immobile "A" si trova a sudovest rispetto il Tribunale di Siracusa, sito in via Santa Panagia 109 dal quale dista circa 40 chilometri percorrendo l'autostrada E 45.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti.

Gli immobili in oggetto ricadono secondo il vigente Piano Regolatore del Comune Di Noto *in zona B1*, cioè edifici con morfologia compatta.

L'immobile "A" si trova nella periferia ovest del centro abitato di Noto gli spostamenti a piedi sono buoni e sono presenti a poca distanza, bar, negozi,

banche, farmacie, botteghe, tabacchi ecc... per la posizione in cui si trova la zona l'immobile è funzionale per la destinazione abitativa inoltre sono allocati altri servizi pubblici.

Sono presenti la rete idrica e fognante comunale. La qualità urbanistico - sociale e ambientale si può definire discreta.

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta regolare avente la forma di due forme geometriche somma di un rettangolo ed un triangolo, realizzato nel 1977.

La tipologia architettonica dell'edificio che costituisce l'unità immobiliare in oggetto è secondo la concessione edilizia, quella di *unità edilizia monofamiliare a destinazione residenziale* costituita da un piano terra, piano primo e piano secondo.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile "A" sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico (allegato 3), che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.

Accessi

Si accede all'immobile "A" dal portone a quattro ante, due delle quali battenti in alluminio e vetro, ubicato in Giovanni Baietti n° 9, dall'accesso si entra nel vano soggiorno cucina.

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

La tipologia costruttiva, utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia comprendente l'immobile "A" è definibile quale organismo edilizio omogeneo con struttura mista. La copertura dell'edificio è in parte piana e in parte a terrazza praticabile.

Finiture

Le pareti esterne con affaccio da via Giovanni Baietti sono intonacate con marcapiano evidente.

Il parapetto del balcone del piano primo è una ringhiera in ferro lavorato tinteggiato color nero, nello stato di fatto il balcone necessita di essere ristrutturato poiché è saltato parte dell'intonaco, in via precauzionale potrebbe essere messo un telo per evitare eventuali danni causati dal distacco di intonaco per un costo forfettario di circa €250,00. Il parapetto della terrazza è in muratura.

Il vano scala interno di accesso ai piani è pavimentato con granito e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi esterni dell'immobile in oggetto sono in ferro con avvolgibili in pvc.

IMMOBILE A

Composizione interna: vani utili e accessori

Le pareti divisorie dell'immobile "A" sono state rifinite con intonaco civile poi tinteggiate a tinte varie (vedere rilievo fotografico), le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione è in scagliette di marmo ad eccezione dei bagni. L'accesso al fabbricato avviene dal vano cucina soggiorno "A₁" è presente un muretto alto piastrellato circa 1,20 metri che divide la zona cucina dal soggiorno, da una porta laterale si accede al disimpegno "A₃" e da questo al locale di sgombero "A₆" con affaccio tramite una finestra al pozzo luce "A₅" pavimentato in mattoni di cemento. Dal disimpegno "A₃" si accede ancora al bagno "A₄" pavimentato e piastrellato con mattonelle in ceramica, sono presenti un vaso igienico, un bidet, un lavandino ed un piatto doccia in ceramica beige, il bagno prende aria e luce da una porta con accesso nel pozzo luce "A₅". Infine dal disimpegno "A₃" si accede ad una lavanderia "A₂" ricavata nel sottoscala piastrellata fino ad 1,70 metri in altezza.

Il vano scala si trova nel lato destro della cucina pavimentato con granito e

le pareti tinteggiate di giallo. All'arrivo al piano si trova il disimpegno "A₉" che collega tutti i vani del piano primo, ossia la camera da letto "A₁₂", la camera da letto "A₈", sempre dal disimpegno si accede al terrazzino "A₁₀" in cui è stato ricavato senza i necessari titoli edilizi il vano bagno "A₁₁" con un'altezza di circa 2,50 metri ed una finestra che prende luce dal pozzo luce (distante 1,80 metri da terra), pavimentato e piastrellato per un'altezza di 1,65 metri con ceramica, i sanitari sono in ceramica bianca: un bidet, un vaso igienico, un piatto doccia ed un lavandino. Nel vano camera da letto "A₈" è stata ricavata una nicchia in corrispondenza del vano scala alta meno di 1,5 metri e chiusa con uno sportello in legno a due ante. Dalla camera da letto si accede al balcone "A₇", pavimentato in scagliette di marmo. Al piano secondo sono presenti un disimpegno "A₁₄" dal quale si accede alla camera da letto "A₁₃" tinteggiata ed un terrazzo "A₁₅" pavimentato con mattonelle in cemento, parte del terrazzo ha una copertura con onduline in pvc sostenuta da un telaio in ferro.

La superficie **commerciale coperta** è pari a 139,66 metri quadrati.

Tabella delle superfici nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

| LOCALE | S_{NETTA} | ALTEZZA UTILE INTERNA | ESPOSIZIONE | STATO DI MANUTENZIONE |
|---------------------------------|--------------------------|---|-----------------------|------------------------------|
| A ₁ cucina soggiorno | 25,35mq | 3,2 m | Est | sufficiente |
| A ₂ lavanderia | 1,75mq | h _{max} 3,2 m -h _{min} =1,53 | interno | sufficiente |
| A ₃ disimpegno | 0,75mq | 3,2 m | interno | sufficiente |
| A ₄ bagno | 4,80 mq | 3,20 m | Ovest (pozzo luce) | sufficiente |
| A ₅ pozzo luce | 2,70 mq | - | Ovest | sufficiente |
| A ₆ camera sgombero | 15,70mq | 3,20 m | Sud (pozzo luce) | sufficiente |
| A ₇ balcone | 2,80 mq | - | Est | sufficiente |
| A ₈ camera da letto | 24 mq | 3,10 m | Est | sufficiente |

| | | | | |
|---------------------------------|----------|--------|----------------------|-------------|
| | | | | |
| A ₉ disimpegno | 1,60mq | 3,1 m | Sud | sufficiente |
| A ₁₀ terrazzino | 2mq | - | Sud | sufficiente |
| A ₁₁ bagno | 3,10mq | 2,5 m | nord (pozzo luce) | sufficiente |
| A ₁₂ camera da letto | 15,70 mq | 3,10 m | Sud (pozzo luce) | sufficiente |
| A ₁₃ camera da letto | 15,70 mq | 3,10 m | Sud (pozzo luce) | sufficiente |
| A ₁₄ disimpegno | 2,90mq | 3,10 m | Est | sufficiente |
| A ₁₅ terrazza | 24,10mq | - | Est | sufficiente |

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e impianto idrico. Solamente al piano terra è presente un climatizzatore. Gli impianti risultano privi di certificazione.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'immobile appare nel complesso in sufficienti condizioni di conservazione. Si rimanda all'allegato rilievo fotografico, che mostra lo stato di fatto dell'immobile (allegato 2).

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

La fase di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto

indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti d'informazione.

Le superfici sono state desunte al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, con i muri in comunione tra diverse destinazioni, computate al 50% e tenendo altresì conto della superficie dei balconi, delle verande e delle terrazze (computate al 30% della superficie reale fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente). La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

Inoltre nel calcolo della superficie commerciale il bagno (A_{11} bagno) del piano primo poiché costruito senza i necessari titoli edilizi e non può essere sanato non è stato valutato come vano, bensì come terrazzo (come da concessione edilizia in sanatoria).

Superficie Commerciale = a+b

superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

-superficie a)

immobile A 139,66 mq

- ornamento

balconi

immobile A $3,55*0,3+7,42*0,3+ 2,80*0,3+25*0,3+4*0,1= 12,031$ metri quadrati.

Totale Superficie Commerciale

immobile A = 139,66 (superficie commerciale coperta)+12,031 (superficie ponderata spazi aperti) =151,691~**152 metri quadrati** (arrotondato per eccesso).

STIMA

Per la valutazione dell'immobile è fondamentale e necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

Ciò è necessario per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e

gli immobili simili di prezzo noto (comparabili). La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta una fase preliminare del processo di valutazione. L'individuazione del segmento di mercato è riferita a tutti i procedimenti e i metodi di valutazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile. Occorre individuare i limiti della zona dove è ubicato il bene da stimare entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (*in genere il foglio catastale*).

Una prima indicazione viene da ciò che è scritto nell'atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi eseguiti, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento (allegato 10).

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo di dati raccolti.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale degli immobili. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- la zona è ben collegata con la viabilità;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'immobile in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni similari si può ritenere attivo potendo esprimere un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile;
- l'immobile necessita di manutenzione ordinaria;
- l'immobile è attualmente occupato;

-l'immobile, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, risulta collocabile sul mercato potendo essere considerato come bene vendibile in regime di libera contrattazione;

-i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a fabbricati simili soprattutto il contesto urbanistico;

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati precedentemente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: **stima sintetica per confronto** basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il più probabile valore di mercato al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che:

- ✓ la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- ✓ i valori utilizzati per la stima tengono conto della comunione dei muri perimetrali;
- ✓ il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
CILA in sanatoria un costo complessivo di € 3.000,00 e il costo per la demolizione e il conferimento in discarica ammonta a circa euro € 2.500,00; ossia i costi totali per regolarizzare e ripristinare l'immobile A sono circa € 5.500;
- ✓ Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:
 - ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

| Fonte (allegato 10) | Quotazione di mercato |
|--|--|
| | Superficie commerciale |
| <p>Agenzia del Territorio OMI</p> <p>Zona periferica- Abitazioni di tipo economico</p> | <p>min=510 €/mq</p> <p>max=750 €/mq</p> <p><i>medio = 630 €/mq</i></p> |
| <p>Atto reperito tramite ispezioni ipotecarie-ubicato nelle vicinanze-immobile ubicato in via Nunzio Nasi 18 int 1</p> | <p>(€ 105.000: 144)</p> <p>729 €/mq</p> |
| <p>Atto reperito tramite ispezioni ipotecarie-ubicato nelle vicinanze-immobile ubicato in via Francesco Cilea 11</p> | <p>(80.000: 188)</p> <p>425 €/mq</p> |
| <p>Atto reperito tramite ispezioni ipotecarie-ubicato nelle vicinanze-immobile ubicato in via Amerigo Vespucci 40</p> | <p>(110.000:124)</p> <p>887 €/mq</p> |

| | | |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Atto reperito tramite ispezioni ipotecarie- ubicato nelle vicinanze- immobile ubicato in via Roma 206 | (70.000:152) 460 €/mq | - c a l c |
|---|--------------------------|-----------------------|

o

lo del valore ordinario medio;

| | |
|----------------|------------|
| valore medio * | 626,2 €/mq |
|----------------|------------|

* considerato arrotondato (626 €/mq)

ponderazione del valore di riferimento-correzione del valore ordinario medio;

range di riferimento per la ponderazione delle caratteristiche

presenza o positiva 1,01+1,20

assenza o negativa 0,60+1,00

caratteristica 1: assenza impianto di riscaldamento 0,75

caratteristica 2: stato di conservazione necessita di interventi di manutenzione

ordinaria 0.75

coefficiente di ponderazione globale=0,75

| | |
|--|--|
| valore medio ponderato quotazione di mercato | $626 * 0,75 = 469,5 \sim 470 \text{ €/mq}$ |
|--|--|

-Calcolo del valore reale dell'immobile in oggetto mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione catastale e urbanistica così come contabilizzate.

Stima

Immobile A

| | | |
|------------------------|--|----------------------------|
| Superficie commerciale | Quotazione di mercato valore medio ponderato | Valore totale immobile "A" |
| 152 metri quadrati | 470 €/mq | 71.440~71.000euro |

Probabile Valore di mercato al lordo delle decurtazioni = € 71.000,00 in lettere euro (settantunomilaeuro/00).

Considerando che l'immobile presenta delle difformità urbanistiche, i costi complessivi per regolarizzare e ripristinare l'immobile A ammontano ad euro 5.500,00(cinquemilacinquecento euro/00) quindi al valore totale dell'immobile si devono decurtare i costi per regolarizzarlo ossia € 71.000-5.500= € **65.500~€ 66.000** sessantaseimilaeuro/00 che rappresenta il **valore dell'immobile A** al netto delle decurtazioni.

CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione:

| | |
|---|---|
| Valore Venale del bene A | 71.000euro (al lordo delle decurtazioni) |
| Decurtazioni: Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 3.000euro demolizione e il conferimento in discarica ammonta a circa euro € 2.500,00 | pari a 5.500euro |
| Valore Venale del bene | 66.000euro (al netto delle decurtazioni)(sessantaseimila euro) |

Inoltre per la messa in sicurezza dell'immobile in oggetto bisogna collocare una rete per evitare il pericolo causato dal probabile distacco di intonaco dal balcone.

Con quanto innanzi esposto la sottoscritta ritiene di aver adeguatamente espletato il mandato conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo.

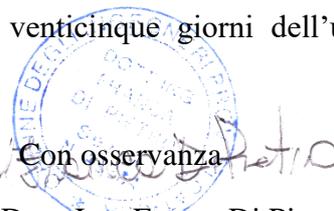
La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborato grafico “stato attuale” immobile A;
4. Planimetria catastale;
5. Visura storico catastale immobile “A”;
6. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
7. Atto di provenienza immobile;
8. Copia concessione edilizia n e relativi elaborati;
9. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
10. Copia atti che indica il prezzo di beni simili;
11. Visure APE (attestazione non presenza di APE);
12. APE;
13. Copia richiesta documentale presso gli enti interessati;
14. copia lettere di comunicazioni alle parti e della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

La presente relazione, che si compone di 22 pagine e di 14 allegati, viene depositata inviata tramite servizio telematico e tramite pece raccomandata alle parti, invitate a far pervenire entro venticinque giorni dell’udienza eventuali note.

Sortino, li 27-01-2022


Con osservanza

(Il CTU Dott. Ing. Franca Di Pietro)

(seguono allegati con distinta)