

**Arch. Vito Antonio Bufalo**

Via Giacheria s.n.c. - Santa Margherita di Belice (AG)

Tel/Fax 0925/32615 - 333/4831631

[arch.bufalo@tiscali.it](mailto:arch.bufalo@tiscali.it) - [arch.bufalo@archiworldpec.it](mailto:arch.bufalo@archiworldpec.it)

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA**

Immobiliare via Quasimodo

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**causa n. 3/2012 – R.G. delle esecuzioni civili**  
**Giudice dott. Lo Presti Filippo**

### Promossa

da **[REDACTED]** <creditore>

presso l'Avv. **[REDACTED]**

C/O studio **[REDACTED]**

**[REDACTED]**  
presso **[REDACTED]** – procuratore  
**[REDACTED]**, Agrigento

### Contro

**\*\*<M>\*\*** <debitore>

## **RELAZIONE TECNICA CON FOTO E PLANIMETRIE**

### ALLEGATI

- (all. 01) Verbale di sopralluogo
  - (all. 02) Progetto di Variante
  - (all. 03) Planimetrie e Visure catastali
  - (all. 04) Concessione Edilizia
  - (all. 05) Concessione occupazione suolo pubblico
  - (all. 06) Licenza d'uso Abitabilità – Agibilità
  - (all. 07) Certificato di Regolare Esecuzione e Conto Finale
  - (all. 08) Parcella
- Verbale di Asseverazione

*Nomina c.t.u. 24/02/2014 - Giuramento 20/03/2014 - Deposito 27/05/2014*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

causa n. 3/2012 – R.G. delle esecuzioni civili

Giudice dott. Lo Presti Filippo

### PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vito Antonio Bufalo, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Agrigento al n. 641, con studio in Santa Margherita di Belice Via Giacheria s.n.c., in data 20/03/2014, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa n. 3/2012 – R.G. delle esecuzioni civili, dal Giudice dott. Lo Presti Filippo, che dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito, gli ha conferito l'incarico di **accertare i seguenti Quesiti:**

- 1) *Controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 cpc ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 cpc ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica – ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del domino nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti.*
- 2) *Provvedere previo avviso alle parti ed accesso all'immobile:*
  - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*
  - b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. mod. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;*
  - c) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
  - d) *ad accertare – al fine di “allineare” i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l.*

122/10- la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante).

3) Redigere, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provvedere:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

b) alla valutazione dei lotti, indicando separatamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisare infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o

superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);

- 5) Allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene almeno due interne, una adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
- 6) Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

## **RISPOSTE AL MANDATO**

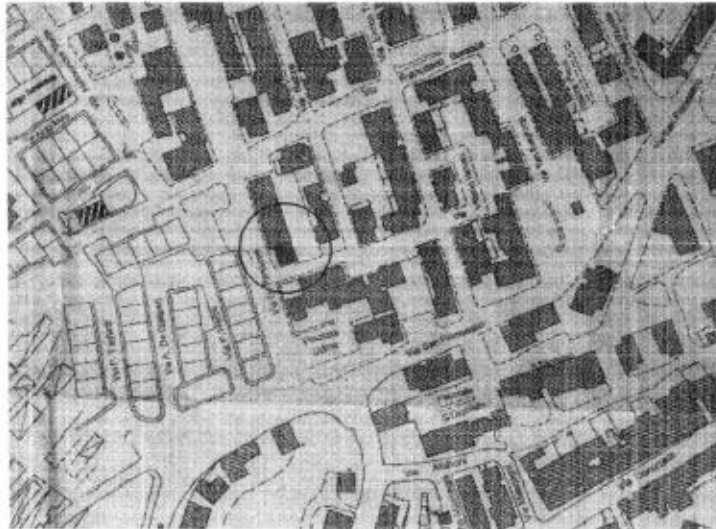
### **QUESITO 1**

Dalla relazione notarile depositata in data 01/03/2012 ai nn. 5327/4523, non risultano comproprietari né creditori iscritti. Successivamente in data 13/11/2012, la **[REDACTED]** (Credente della Riscossione per la Provincia di **[REDACTED]**) è intervenuta come creditrice per l'importo di €. 3.187,23, pertanto, necessita rivedere l'avviso ex art.498 c.p.c.. Non necessita effettuare nessuna notifica ai sensi dell'ex art. 599 in quanto il bene è di proprietà esclusiva. Non si rilevano mancanze e omissioni nella documentazione prodotta dai creditori, ai sensi dell' art.567 secondo comma, sulla storia del domino del ventennio antecedente la data del pignoramento.

### **QUESITO 2** (punti a, b, c, d)

Previa comunicazione scritta al debitore e al creditore precedente della data e luogo delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo accesso all'immobile, in data 14/04/2014 alle ore 9.30, così come da verbale di giuramento, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare dimensioni, caratteristiche e quant'altro necessario per formulare la risposta ai quesiti. L'immobile ubicato in prossimità del centro storico del comune di Santa Margherita di Belice nel Comparto 112 Lotto n. 8,

con accesso dalla Via Col. Giovanni Perricone n. 10-12, posto ad angolo con la ex via Becchina oggi via Vittorio Veneto (*rinnovo toponomastica del. G.M. n. 76 del 07/05/2004*), confina con area pubblica e proprietà [REDACTED].



Il **progetto principale** redatto in data 16/10/1984 è stato approvato dalla Commissione Comunale prevista dall'art. 5 della legge 29/04/1976 n. 178, con delibera n. 34 del 19/02/1987. Esso prevedeva la realizzazione di un fabbricato, costituito da un piano scantinato e da due piani fuori terra con copertura a terrazzo praticabile, da realizzare nel Comp. 112 Lotto n. 8 del v.c.u., comprendente la 1°U.I.A. di proprietà del de-cuius [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], oggi erede **\*\*<M>\*\***, nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Il Sindaco pro-tempore del comune di Santa Margherita di Belice, accertata la legittimità della suddetta deliberazione n. 34/87, ha rilasciato la **Concessione Edilizia n. 24 del 18/04/1988**.

Oltre al progetto principale, in data 01/07/1988, è stata redatta una "1° Perizia di Variante" delibera n. 72 del 21/07/1988, per i lavori relativi alla realizzazione di uno stenditoio coperto ed alla modifica dello scivolo di accesso al piano scantinato, mentre alcune modifiche interne, di lieve entità, risultano

contenute entro i limiti e nella discrezionalità della direzione dei lavori. Il Sindaco pro-tempore del comune di Santa Margherita di Belice, accertata la legittimità della suddetta deliberazione n. 72/88, ha rilasciato la **Concessione Edilizia n. 106 del 01/09/1988**.

Successivamente in data 10/11/1999, è stata redatta una “**2° Perizia di Variante**”, intesa ad ottenere la concessione di mq 5,00 di solo pubblico sul marciapiede antistante il proprio fabbricato Comp. 112 Lotto n. 8, per la durata di anni 29, (*realizzazione di una cupoletta con struttura precaria e sottostanti gradini che permettono l'accesso al piano scantinato*). Il Dirigente del settore Tecnico, accertato il rispetto del vigente regolamento edilizio, ha rilasciato in data 01/03/2000 prot. 3238, pratica edilizia n. 1577, la concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

La ditta ha provveduto a dichiarare, presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento, la nuova costruzione ed ha avuto regolarmente rilasciato in data 08/05/2003, il certificato di avvenuta dichiarazione di accatastamento del fabbricato.

L'unità in oggetto ha ottenuto in data 17/06/2003, prot. 3109 regolare rilascio della licenza d'uso **Abitabilità-Agibilità**.

L'edificio ultimato in data 16/11/1989 ovvero ventitré anni fa, ha struttura portante in c.a., solai in latero cemento, tompagnature in mattoni forati, terrazza di copertura pavimentata in mattoni. Il piano scantinato e i due piani fuori terra presentano un buon livello di finitura, le pareti sono intonacate, e l'insieme non richiede particolari manutenzioni. La terrazza di copertura presenta uno stenditoio coperto per una superficie di mq 21,90, ad essa si accede attraverso il torrino scala che occupa una superficie di circa 10,00 mq.

**punto a)** l'immobile sopra descritto è divisibile in due lotti:

uno con destinazione abitativa (Piano Terra, Primo, Stenditoio e Terrazzo) e l'altro con destinazione non abitativa (Piano Scantinato);

**punto b)** l'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, mentre per quanto riguarda l'esistenza di opere abusive, si evidenzia: la trasformazione della porta posteriore di accesso al piano scantinato in finestra, il cui ripristino incide per circa €. 2.000 (Euroduemila/00); e la collocazione di telai metallici, fissati alle pareti con viti, a sostegno di una copertura in onduline, che la debitrice dichiara di voler rimuovere a proprie spese.

**punto c-d)** l'immobile di proprietà di **<M>**, censito al N.C.E.U.

fogl.	part.	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	indirizzo
28	2065	1	C/6	6	102 mq	€ 152,77	via Becchina snc piano T
"	"	2	A/3	5	7,5 vani	€ 406,71	via Gen. Giovanni Perricone snc piano T-1-2

presenta una sostanziale rispondenza tra planimetrie catastali, progetto e stato di fatto. Si registra una piccola incongruenza nel locale scantinato, che pur essendo stato regolarmente modificato, con perizia di variante, (*autorizzazione "temporanea" di 29 anni, per la realizzazione di una cupoletta con struttura precaria e sottostanti gradini che permettono l'accesso al piano scantinato*), non riporta tale variazione nella planimetria catastale, così come non riporta l'apertura di collegamento tra i vani 3 e 5, dei locali di piano terra.

### **QUESITO 3** (punti a, b, c, d, e)

Per l'immobile in oggetto sono stati individuati n. 2 lotti: il primo con destinazione diversa dall'abitativa (Piano Scantinato) e il secondo con destinazione abitativa (Piano Terra, Primo, Stenditoio e Terrazzo) entrambi con accesso da Via Col. Giovanni Perricone. Per il suddetto immobile è stata rilasciata licenza di Abitabilità-Agibilità in data 17/06/2003, prot. 3109.



*punto a-b)*

- lotto 1 tipologia non abitativa "S"

Immobile unifamiliare, ubicato in Santa Margherita di Belice Comparto 112 Lotto 8, con accesso indipendente dalla Via Col. Giovanni Perricone 10, posto ad angolo con la ex via Becchina, confinante con area pubblica e proprietà [redacted]. Il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 28, mappali 2065 sub/1, piano T, Categ. C/6, classe 6, mq 102, R.C.E. 152,77;

- lotto 2 tipologia abitativa unifamiliare "A"

Immobile unifamiliare, ubicato in Santa Margherita di Belice Comparto 112 Lotto 8, con accesso indipendente dalla Via Col. Giovanni Perricone 12, posto ad angolo con la ex via Becchina, confinante con area pubblica e proprietà [redacted]. Il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 28, mappali 2065 sub/2, piano T-1°-2° Categ. A/3, classe 5, vani 7,5 R.C.E. 406,71.

*punto c)*

L'immobile in esame di proprietà della signora \*\*<M>\*\*, risulta occupato ed utilizzato esclusivamente dalla debitrice e dalla sua famiglia: \*\*<S>\*\* (marito) nato a [redacted] il [redacted], \*\*<G>\*\* (figlio) nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] \*\*<A>\*\* ([redacted]) nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e \*\*<B>\*\* ([redacted]) nato a [redacted] il [redacted]. In particolare il lotto 2 tipologia abitativa unifamiliare "A" è stato utilizzato come residenza, mentre il lotto 1 tipologia non abitativa "S" è stato utilizzato come segue:

Attività commerciale di vendita al pubblico di merci al minuto, intestata al sig. \*\*<S>\*\* (marito) Autorizzazione n. 466 del 22/03/2000, cessata in data 22/05/2008, a causa della donazione dell'esercizio al figlio \*\*<G>\*\*, giusto atto presso lo studio del Notaio Riccardo Pelella in Sciacca n. rep 49851. Successivamente in data 21/07/2008 il Dirigente del Settore Affari Generali rilasciava l'autorizzazione n. 607, con la seguente dicitura: "la presente



*autorizzazione è condizionata alla presentazione del certificato di destinazione d'Uso dell'immobile sede dell'attività entro sei mesi dal rilascio della presente, pena la decadenza". Tale adempimento non risulta perfezionato.*

***punto d-e)***

Trattandosi di edificio unifamiliare non esistono vincoli di tipo condominiale, inoltre l'edificio è di nuova costruzione e non presenta vincoli storico-artistici.

#### **QUESITO 4 (punti a, b, c)**

***punto a)***

Trattandosi di edificio unifamiliare non esistono dotazioni condominiali.

***punto b) – Stima del valore***

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con il quale porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura di asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre il prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ( $V_m$ ) ricorrendo a due distinti procedimenti di stima:

- ***procedimento sintetico comparativo per confronto diretto;***

- *procedimento analitico capitalizzazione del reddito.*

### PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel caso in esame quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, **il valore unitario di mercato è stimato in 390,00 €/mq**. Tale valore risulta convalidato dalle quotazioni immobiliari, della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che per la suddetta zona prevede un intervallo compreso tra (320 e 470 euro),  $V_m = € 395,00$ .

Per il computo della **superficie commerciale** si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750. Da questa norma sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici.

Piano	Consistenza	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Interrato	Scantinato	105,78	116,77	0,50	58,39
<b>LOTTO 1 tipologia non abitativa "S" = mq</b>					<b>58,39</b>

Piano	Consistenza	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Terra	Locali abitabili	64,29	87,56	1,00	87,56
Primo	Locali abitabili	63,97	87,56	1,00	87,56
	Balconi	31,20	31,20	0,25	7,80
Copertura	Stenditoio	21,24	21,24	0,50	10,62
	Terrazzo	73,50	73,50	0,25	18,38
<b>LOTTO 2 tipologia abitativa unifamiliare "A" = mq</b>					<b>211,92</b>

Valore medio ( $V_m$ ) = Superficie commerciale ( $S_c$ ) x Valore unitario al mq ( $V_u/mq$ )

<b>LOTTO 1 tip. "S"</b>	$V_m = 58,39 \text{ mq} \times 390,00 \text{ €/mq} = € 22.770,15$
<b>LOTTO 2 tip. "A"</b>	$V_m = 211,92 \text{ mq} \times 390,00 \text{ €/mq} = € 82.646,85$

### PROCEDIMENTO ANALITICO (*capitalizzazione del reddito*)

Con questo procedimento il probabile valore di mercato di un fabbricato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (**Bf**) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:  $V = Bf / r$

**V** = valore medio ordinario

**Bf** = reddito netto medio annuo ( $Rpl - Spp$ )

**Rpl** = reddito padronale lordo

**Spp** = spese parte padronale

**r** = saggio di capitalizzazione

### LOTTO 1 tipologia non abitativa "S"

Da una approfondita indagine in zona su edifici simili o analoghi, per caratteristiche costruttive, vetustà, tipologia catastale e dimensione, si è potuto verificare che il canone lordo di locazione mensile posticipato è di 110,00 €.

Da una ricerca sul territorio, presso gli Istituti di Credito della zona, si è accertato che il saggio commerciale ammonta mediamente al 3,20 %.

Calcolo Reddito patronale lordo  $Rpl = 110,00 * (12+13/2*3.2 \%) = \mathbf{€. 1.342,88}$

Calcolo Spese parte padronale (Spp)	% Rpl	Euro
Quote di manutenzione reintegrazione e assicurazione	10%	€ 134,29
Spese di Amministrazione	2%	€ 26,86
Sfitti e inesigibilità	1%	€ 13,43
ICI imposte e tasse varie	15%	€ 201,43
Registrazione contratto	1%	€ 13,43
<b>Totale Spp</b>	<b>29%</b>	<b>€ 389,39</b>

$Bf = Rpl - Spp = 1.342,88 - 389,39 = \mathbf{€. 953,49}$

Calcolo del saggio di capitalizzazione (r)		
Alloggio	Prezzo pagato	Beneficio fondiario
1	€ 24.000,00	€ 950,00
2	€ 22.000,00	€ 885,00
3	€ 20.000,00	€ 820,00
4	€ 21.500,00	€ 870,00
<b>Totali</b>	<b>€ 87.500,00</b>	<b>€ 3.525,00</b>

$$r = \sum Bf / \sum V = 4,029\%$$

Si adotta quindi un saggio medio di capitalizzazione pari al **4,00 %**

$$V = Bf / r = 953,49 / 4,00 \% = \mathbf{€. 23.837,25}$$

Il valore ottenuto per via sintetica è di € 22.750,15

il valore ottenuto per via analitica è di € 23.837,15

Il valore di mercato, dato dalla media, è:

$$22.750,15 + 23.837,15 = \mathbf{€. 23.293,70}$$

Da tale importo va decurtato il costo relativo al ripristino dell'apertura di accesso, (attualmente trasformata in finestra) per un importo di € 2.000, si ha

$$\text{pertanto: } 23.293,70 - 2.000,00 = \mathbf{€. 21.293,70} \quad \text{ed in C.T. } \mathbf{€. 21.300}$$

### **LOTTO 2** tipologia abitativa unifamiliare "A"

Da una approfondita indagine in zona su edifici simili o analoghi, per caratteristiche costruttive, vetustà, tipologia catastale e dimensione, si è potuto verificare che il canone lordo di locazione mensile posticipato è di 360,00 €.

Da una ricerca sul territorio, presso gli Istituti di Credito della zona, si è accertato che il saggio commerciale ammonta mediamente al 3,20 %.

Calcolo Reddito patronale lordo **Rpl** = 360,00 \* (12+13/2\*3.2 %) = **€. 4.394,88**

Calcolo Spese parte padronale (Spp)	% Rpl	Euro
Quote di manutenzione reintegrazione e assicurazione	10%	€ 439,49
Spese di Amministrazione	2%	€ 87,90
Sfitti e inesigibilità	1%	€ 43,95
ICI imposte e tasse varie	15%	€ 659,23
Registrazione contratto	1%	€ 43,95
<b>Totale Spp</b>	<b>29%</b>	<b>€ 1.274,47</b>

**Bf** = Rpl – Spp = 4.394,88 – 1.274,47 = **€. 3.120,41**

Calcolo del saggio di capitalizzazione (r)		
Alloggio	Prezzo pagato	Beneficio fondiario
1	€ 82.000,00	€ 3.400,00
2	€ 85.000,00	€ 3.500,00
3	€ 80.000,00	€ 3.150,00
4	€ 78.000,00	€ 3.100,00
<b>Totali</b>	<b>€ 325.000,00</b>	<b>€ 13.150,00</b>

$$r = \sum Bf / \sum V = 4,046\%$$

Si adotta quindi un saggio medio di capitalizzazione pari al **4,00 %**

$$V = Bf / r = 3.120,41 / 4,00 \% = \mathbf{€. 78.010,25}$$

Il valore ottenuto per via sintetica è di € 82.646,85

il valore ottenuto per via analitica è di € 78.010,25

Il valore di mercato, dato dalla media dei due valori, è:

$$82.646,85 + 78.010,25 = €. 80.328,55$$

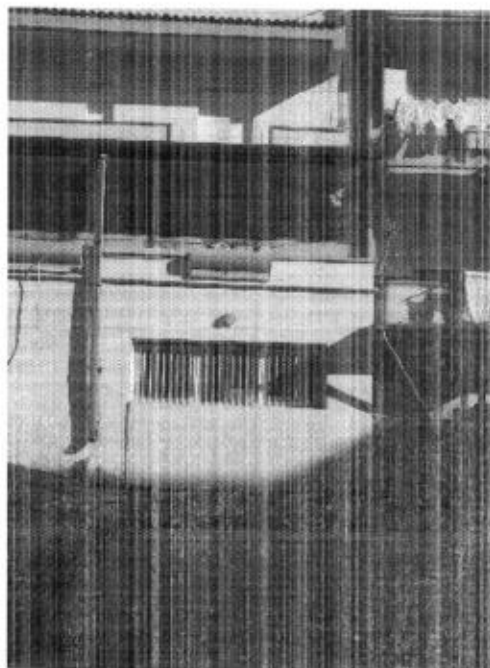
**ed in C.T. € 80.350**

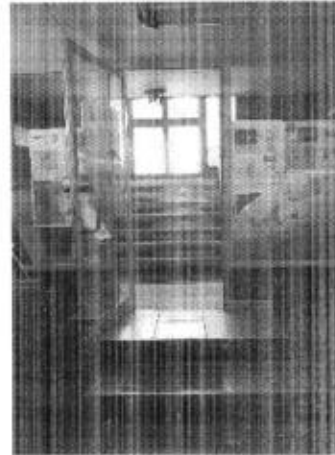
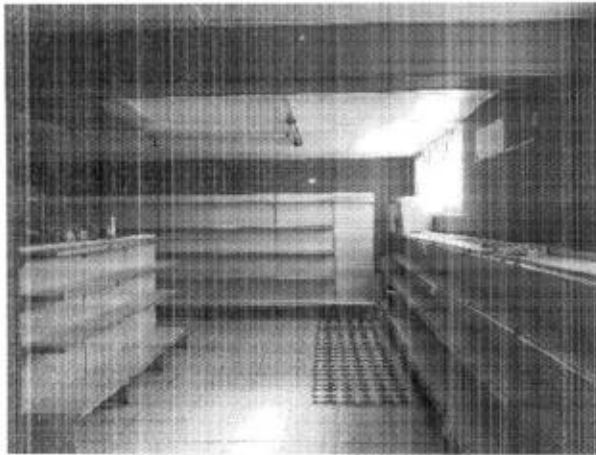
RIEPILOGO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE	
Proprietà	Valutazione
<b><u>LOTTO 1</u></b> <i>tipologia non abitativa "S"</i> (piano Scantinato)	€ 21.300,00
<b><u>LOTTO 2</u></b> <i>tipologia abitativa unifamiliare "A"</i> (piano Terra, Primo, Stenditoio e Terrazzo)	€ 80.350,00
<b>Sommano in totale</b>	<b>€ 101.650,00</b>

*punto c)* l'unica proprietaria dell'immobile è la signora **\*\*<M>\*\***, non esistono quindi "quote indivise".

**QUESITO 5** (Planimetrie e foto Lotto 1 "S" - Lotto 2 "A")

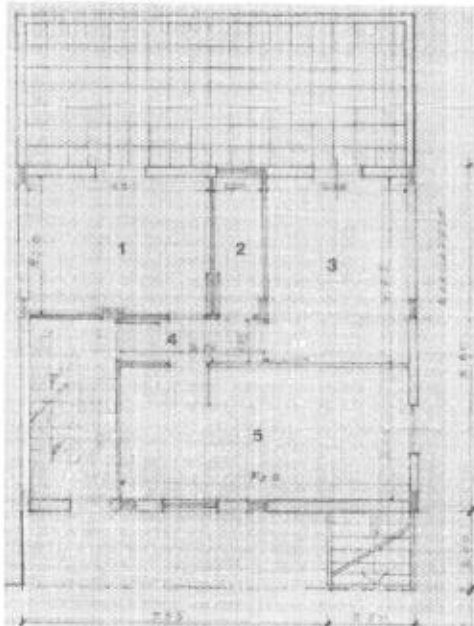
**Lotto 1 - tipologia non abitativa "S"**





**Lotto 2 - tipologia abitativa unifamiliare "A"**

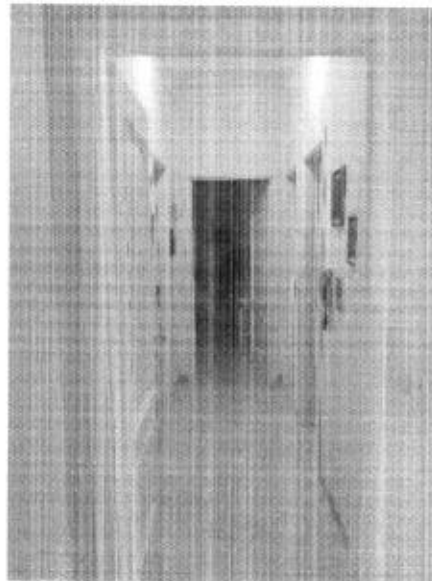
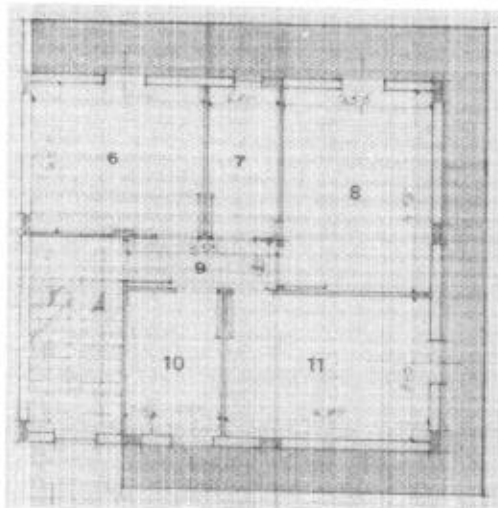
Piano Terra

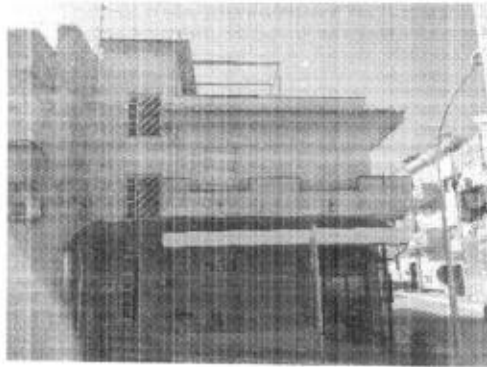
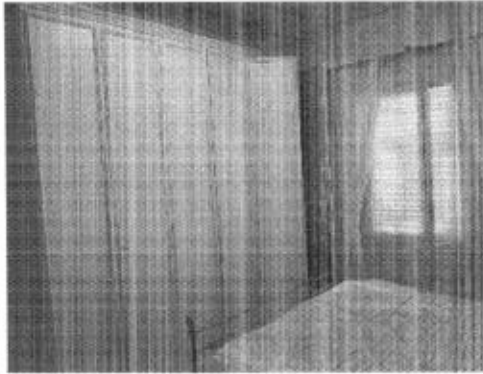
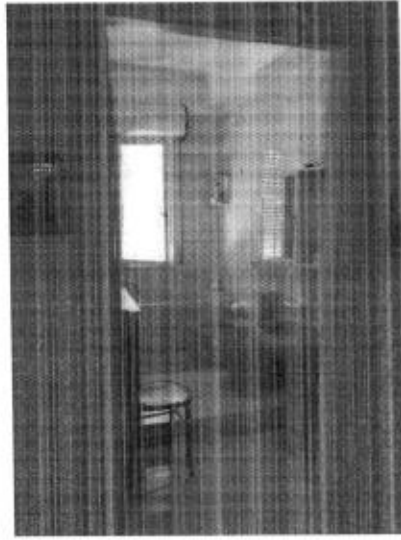
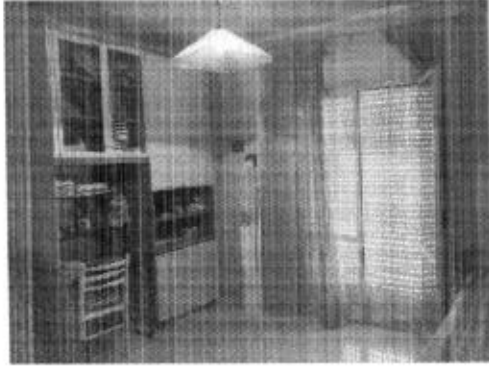




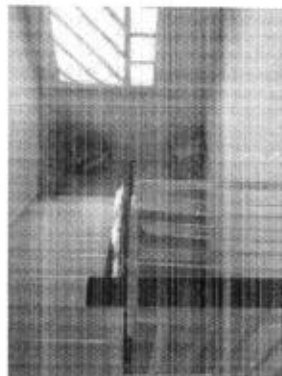
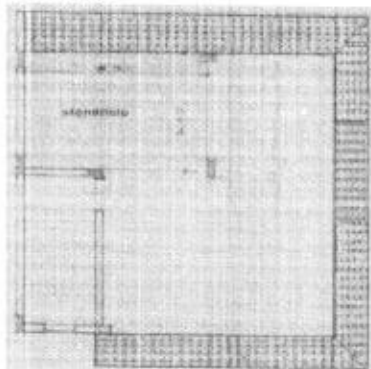


Piano Primo





Terrazzo



## CONCLUSIONI

### **QUESITO 1**

La documentazione presentata dai creditori risulta completa, ad eccezione dell'avviso ex art.498 c.p.c., che vede intervenuta come nuova creditrice, la ██████████ S.p.A., per l'importo di €. 3.187,23.

### **QUESITO 2 (punti a, b, c, d)**

L'immobile ubicato in prossimità del centro storico del comune di S. Margherita B., Comp. 112 Lotto 8, posto ad angolo con la ex via Becchina oggi via Vittorio Veneto e la Via Col. Giovanni Perricone n. 10-12 da cui si accede, confinante con area pubblica e proprietà ██████████ risulta regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico e presenta solo piccoli abusi, facilmente sanabili, quali: la trasformazione della porta posteriore di accesso al piano scantinato in finestra, il cui ripristino incide per circa €. 2.000 e la collocazione di telai metallici, fissati alle pareti con viti, a sostegno di una copertura in onduline, che la debitrice dichiara di voler rimuovere a proprie spese.

L'immobile di proprietà di \*\*<M>\*\*, censito al N.C.E.U. presenta una sostanziale rispondenza tra planimetrie catastali, progetto e stato di fatto, ad eccezione dello scantinato, non risulta riportato nella planimetria catastale, "l'accesso temporaneo" regolarmente autorizzato per la durata di 29 anni.

fogl.	part.	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	indirizzo
28	2065	1	C/6	6	102 mq	€ 152,77	via Becchina snc piano T
"	"	2	A/3	5	7,5 vani	€ 406,71	via Gen. Giovanni Perricone snc piano T-1-2

### **QUESITO 3 (punti a, b, c, d, e) - QUESITO 4 (punti a, b, c)**

Trattandosi di edificio unifamiliare non esistono dotazioni e/o vincoli di tipo condominiale, inoltre, essendo lo stabile di recente costruzione, non sussistono vincoli storico-artistici. Per il suddetto immobile risulta opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti:

- **LOTTO 1** tipologia non abitativa "S"
- **LOTTO 2** tipologia abitativa unifamiliare "A"

## LOTTO 1

tipologia non abitativa "S" (Piano Scantinato)

Immobile unifamiliare, ubicato in Santa Margherita di Belice Comparto 112 Lotto 8, con accesso indipendente dalla Via Col. Giovanni Perricone 10, posto ad angolo con la ex via Becchina, confinante con area pubblica e proprietà XXXXXXXXXX. Il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 28, mappali 2065 sub/1, piano T, Categ. C/6, classe 6, mq 102, R.C.E. 152,77 - licenza di Abitabilità-Agibilità rilasciata in data 17/06/2003, prot. 3109.

L'immobile di proprietà della signora **<M>**, è stato utilizzato come attività commerciale di vendita al pubblico di merci al minuto, dal sig. **<S>** (marito) Autoriz. 466 del 22/03/2000, cessata in data 22/05/2008, per donazione al figlio **<G>** e, chiusa presumibilmente ad inizio 2009.

### Stima del valore

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene (Vm) ricorrendo a due distinti procedimenti di stima:

- *procedimento sintetico comparativo per confronto diretto;*
- *procedimento analitico capitalizzazione del reddito.*

Il valore ottenuto per via sintetica è di € 22.750,15

il valore ottenuto per via analitica è di € 23.837,15

Il valore di mercato, dato dalla media, è:  $22.750,15 + 23.837,15 = € 23.293,70$

Da tale importo va decurtato il costo relativo al ripristino dell'apertura di accesso, (attualmente trasformata in finestra) per un importo di € 2.000, si ha pertanto:  $23.293,70 - 2.000,00 = € 21.293,70$  **ed in C.T. € 21.300**

## **LOTTO 2**

**tipologia abitativa unifamiliare "A"** (Piano Terra, Primo, Stenditoio e Terrazzo)

Immobile unifamiliare, ubicato in Santa Margherita di Belice Comparto 112 Lotto 8, con accesso indipendente dalla Via Col. Giovanni Perricone 12, posto ad angolo con la ex via Becchina, confinante con area pubblica e proprietà

**[REDACTED]** Il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 28, mappali 2065 sub/2, piano T-1°-2° Categ. A/3, classe 5, vani 7,5 R.C.E. 406,71 - licenza di Abitabilità-Agibilità rilasciata in data 17/06/2003, prot. 3109.

L'immobile di proprietà della signora **\*\*<M>\*\***, risulta occupato ed utilizzato come residenza esclusivamente dalla debitrice e dalla sua famiglia.

### Stima del valore

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene (Vm) ricorrendo a due distinti procedimenti di stima:

- *procedimento sintetico comparativo per confronto diretto;*
- *procedimento analitico capitalizzazione del reddito.*

Il valore ottenuto per via sintetica è di € 82.646,85

il valore ottenuto per via analitica è di € 78.010,25

Il valore di mercato, dato dalla media dei due valori, è:

$82.646,85 + 78.010,25 = € 80.328,55$

**ed in C.T. € 80.350**

**QUESITO 5** vedi punto (*Planimetrie e foto Lotto 1 "S" - Lotto 2 "A"*)

**QUESITO 6** (*documenti allegati*)

**Relazione Tecnica con foto e planimetrie**

(all. 01) *Verbale di sopralluogo*

(all. 02) Progetto di Variante

(all. 03) Planimetrie e Visure catastali

(all. 04) C.E. n. 24 del 18/04/1988 e n. 106 del 01/09/1988

(all. 05) Concessione occupazione suolo pubblico n. 1577 del 01/03/2000

(all. 06) Licenza d'uso Abitabilità – Agibilità del 17/06/2003

(all. 07) Certificato di Regolare Esecuzione e Conto Finale

(all. 08) Parcella

Verbale di Asseverazione

Santa Margherita di Belice li, 24/05/2014

Il C.T.U.

