

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 62/2009

PROMOSSA DA

DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A

(rappresentata dall'Avv. Nappi Severino)

CONTRÒ

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare n. 62/2009



*"Unità immobiliare a tre elevazioni fuori terra, sita in Sciacca ad angolo  
fra Via Sanfilippo e il Vicolo Benfari, annotata al Catasto Fabbricati al  
foglio di mappa n.167, particelle 1404 sub 1-2 e particella 1407 sub 1"*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina Sala

C.T.U.: Arch. Valeria Valentini

## SOMMARIO

Premessa	2
Nomina C.T.U.	4
Documentazione relativa all'art.567 C.P.C., cc. 2	12
Sopralluogo - Verbale	13
1. Individuazione del bene oggetto di stima	14
2. Suddivisione in lotti indipendenti	14
3. Dati catastali aggiornati	15
4. Descrizione ed identificazione del bene	18
5. Conformità in materia urbanistica	19
6. Determinazione valore di mercato	20
7. Conclusioni	23



## Allegati

- A.01 Visura catastale
- A.02 Assi viari
- A.03 Vista aerea
- A.04 Planimetria in scala 1:100
- A.05 Documentazione fotografica
- A.06 Tabella parametrica

\*\*\*\*\*



PREMESSA

Procedura esecutiva N°62/2009 promossa da Deutsche Bank Mutui S.p.A. rappresentata e difesa dall'avv. Nappi Severino, nei confronti del Sig.

entrambi resident:

la somma di euro 6.529,74, oltre ulteriori interessi convenzionali di mora dal 19 Maggio 2009 all'effettivo soddisfo nella misura prevista dall'art.6 del contratto di mutuo ipotecario e le spese.

Ai suddetti debitori venne notificato in data 07.07.2009 l'atto di precetto per il quale venne intimato il pagamento delle insolvenze sopra esposte.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data 02.10.2009 l'atto di pignoramento immobiliare con il quale si obbligava i debitori a non sottrarre, a garanzia di credito, i seguenti beni immobili di proprietà di

- *unità immobiliare a tre elevazioni fuori terra con area libera soprastante, sita nel comune di Sciacca (AG), ad angolo fra via Sanfilippo n. 114 e il vicolo Benfari n.7-9-11-13, composta da 5 vani (ivi compreso un locale agibile pertinenziale) al piano terra, da 4 vani ed accessori al primo piano (catastralmente anch'esso piano terra, a causa dello sconoscimento del terreno di siltone) nonché da un vano (adibito lavanderia), con annesso terrazzo a livello al soprastante piano secondo; confinante nell'insieme: con via Sanfilippo, con il vicolo e con proprietà di terzi; censita nel Comune di Sciacca (AG) al foglio 167, particelle: 1404 sub 1, 1404 sub 2, 1407 sub 1.*

Tale atto è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità Immobiliare, in data

3. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
5. alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;
7. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive,

all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94, 326/03 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

2) Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- 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 interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi 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 e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per le eventuali disdetta,

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su

tale punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- ▲ domande giudiziali (precisando che la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- ▲ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ▲ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ▲ altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni proprietarie, servitù, uso, abitazioni, assegnazione al coniuge, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spesa dell'aggiudicatario:

- ▲ iscrizioni;
- ▲ pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- ▲ l'importo annuo per le spese fisse di gestione o manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie);

- ▲ eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- ▲ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- ▲ eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

L'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esigenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannoni, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito

ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenute invio alle parti, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., di copia della perizia.

4) Alleghi il perito n. 2 copie cartacee della bozza di ordinanza.

5) Depositi per la perizia in numero di tre copie oltre l'originale, copie complete di relativi allegati.

6) Depositi altresì 1 cd-rom, contenente i seguenti files:

- file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicazione: Perizia);
- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planimetria);
- file contenente la fotografie relativa al singolo lotto (indicazione: fotografia);
- file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita (indicazione: ordinanza).

7) Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, a mezzo posta ordinaria ovvero di posta elettronica – nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi – copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se costituito, all'originale della perizia la prova dell'aver avuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. civ.; nel caso in cui le parti abbiano provveduto ad inviare al perito, almeno quindici giorni prima dell'udienza, note alla relazione, lo stesso dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti.

8) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici 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.

9) Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.

10) Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che

l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento al giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

11) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Il giudice dell'Esecuzione concede tramite sino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti (creditori procedenti o intervenuti e debitore, anche se non costituito).

Si autorizza l'esperto ad avvalersi del mezzo proprio per l'espletamento dell'incarico.

\*\*\*\*\*

#### DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI ART. 567 DEL C.P.C.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. è stata redatta, in data 22.03.2010, la documentazione da Marco Mazio, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola; residente a Napoli con studio alla Via Dei Fiorentini n°21.

Nella stessa sono state evidenziare:

- Debitori pignorati;
- Immobili oggetto della procedura esecutiva;
- Identificazioni catastali;
- Iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, relativa a detti

immobili nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.

**SOPRALLUOGO - VERBALE**

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli il C.T.U. convocava l'Avv. Francesco Calafato (in qualità di domiciliatario del foro di Agrigento per il rappresentante della Deutsche Bank Mutui S.p.A.) con una e-mail a mezzo di PEC, mediante lettera raccomandata A/R del 06.03.2013

(in qualità di esecutori) onde effettuare il sopralluogo in data 02.09.2013. Per motivi logistici ho dovuto interrompere le operazioni peritali, quindi li ho riconvocati mediante lettera raccomandata A/R del 09.09.2013 al fine di riprendere e quindi terminare il sopralluogo in data 24.09.2013.

Al primo sopralluogo presenziava la \_\_\_\_\_ al secondo i \_\_\_\_\_

Durante i sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha riscontrato quanto segue: i locali che si trovano al piano interrato, sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione, le operazioni di rilievo non sono state delle più semplici in quanto la loro funzione è quella di deposito per oggetti di rifiuto.

Il pozzo luce, rappresentato nei grafici della concessione edilizia dell'immobile che serviva ad arieggiare i locali, è stato chiuso e destinato ad abitazione sia al primo che al secondo piano.

L'immobile che si affaccia in via Sanfilippo non è un magazzino come descritto nella visura catastale, bensì parte integrante dell'abitazione. Pertanto il sottoscritto ritiene opportuno unificare i beni oggetto di stima in un singolo lotto.

## 1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Dall'atto di pignoramento del 02.10.2009 - N°62/09 R.G.E. - si evince che i

beni pignorati risultano essere i seguenti:

*"unità immobiliare a tre elevazioni fuori terra con area libera soprastante, sita nel comune di Sciacca (AG), ad angolo fra via Sanfilippo n. 114 e il vicolo Benfari n.7-9-11-13, composta da 5 vani (ivi compreso un locale agibile pertinenziale) al piano terra, da 4 vani ed accessori al primo piano (catastralmente anch'esso piano terra, a causa dello scoscendimento del terreno di sedime) nonché da un vano (adibito lavanderia), con annesso terrazzo a livello al soprastante piano secondo; confinante nell'insieme: con via Sanfilippo, con il vicolo e con proprietà di terzi; censita nel Comune di Sciacca (AG) al foglio 167, particelle: 1404 sub 1, 1404 sub 2, 1407 sub 1".*

In base a quanto sopra esposto, il bene oggetto di valutazione risulta il seguente:

*"Unità immobiliare a tre elevazioni fuori terra, sita in Sciacca ad angolo fra Via Sanfilippo e il Vicolo Benfari, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.167, particelle 1404 sub 1-2 e particella 1407 sub 1"*

\*\*\*\*\*

## 2. SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione dei beni, si ritiene opportuno non procedere ad una suddivisione in lotti indipendenti per la

vendita.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Si riporta l'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento, dopo aver eseguito le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agugento, esso è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi part.1404 sub.1 (V' allegato n. 1):**

(*Fabbricati*) Comune censuario : Sciacca

1. Ubicazione: vicolo Benfari n.9, piano I;
2. Foglio: 167;
3. Particella: 1404;
4. Sub: 1;
5. Zona cens.: 1;
6. Categoria: A/5;
7. Classe: 2;
8. Consistenza: 2 vani;
9. Rendita: € 38.32.

Inrestatari:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

in regime di separazione dei beni e



tà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto agli odierni proprietari con atto ricevuto da Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo in data 13.03.2007, trascritto ad Agrigento il 14.03.2007 ai numeri 6973/4929.

**Dati identificativi part. 1404 sub. 2 (V. allegato n. 1)**

(*Subbitati*) Comune censuario : Sciacca

1. Ubicazione: vicolo Benfari n.11-13, piano 2;
2. Foglio: 167;
3. Particella: 1404;
4. Sub: 2;
5. Zona cens.: 1;
6. Categoria: A/4;
7. Classe: 3;
8. Consistenza: 6,5 vani;
9. Rendita: € 127,56.



**Intestatari:**



Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto agli odierni proprietari con atto ricevuto da Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo in data 13.03.2007, trascritto ad Agrigento il 14.03.2007 ai nn.ri 6973/4929.

**Dati identificativi part. 1407 sub. 1 (V. allegato n. 1):**

(Fabbricati) Comune censuario : Sciacca

1. Ubicazione: via Sanfilippo n.114, piano T;
2. Foglio: 167;
3. Particella: 1407;
4. Sub: 1;
5. Zona cens.: 1;
6. Categoria: C/2;
7. Classe: 3;
8. Consistenza : 22 mq;
9. Rendita: € 119,30.

**Intestatari:**

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto agli odierni proprietari con atto ricevuto da Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo in data 13.03.2007, trascritto ad Agrigento il 14.03.2007 ai nn.ri 6973/4929.

\*\*\*\*\*

#### 4. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicato nel Comune di Sciacca all'interno del centro storico, facilmente raggiungibile dalla Via Giuseppe Licata o del quartiere San Michele. Più dettagliatamente l'edificio ricade ad angolo tra Via Sanfilippo e il Vicolo Benfari (V. allegato n. 2).

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli e vi si accede da Vicolo Benfari, presenta una struttura in muratura portante e solai in latero cemento, il tetto di copertura è a falda realizzato in legno e poi ricoperto da coppi in cotto. L'ingresso conduce direttamente nella zona living di mq 26,60 fulcro della casa. Attraverso un corridoio di mq 9,00 accediamo al ripostiglio di mq 1,81; alla camera padronale di mq 12,30 con annessa cabina armadio di mq 3,70; alle camere da letto di mq 8,60 e mq 10,57. Nella camera più grande troviamo un secondo accesso all'abitazione che conduce alla Via Sanfilippo. Adiacente alla zona living abbiamo una zona di disimpegno di mq 10,90 dal quale accediamo al bagno di mq 9,47 e al piano superiore mediante una scala in legno sormontata da un lucernario, lì troviamo la cucina-pranzo di mq 19,42; un wc di mq 2,34 e un terrazzo di mq 37,45 del quale mq 6,75 coperti con una struttura di legno. Al piano interrato, si accede da uno stazzo del Vicolo Benfari tramite un ingresso incavato, troviamo tre locali in pessimo stato di conservazione di rispettivamente mq 34,68 , 24,32 e 5,22.

La superficie netta è di mq 148,05, mentre quella commerciale è di mq 229,22 (V. allegato

n. 2).

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

*Pavimentazione:* tutti i locali al primo e al secondo piano fuori terra sono pavimentati con gres porcellanato fatta eccezione della cabina armadio nella quale troviamo il parquet, i servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Al piano interrato i locali non sono pavimentati.

*Rivestimenti interni:* le pareti sono intonacate, i soffitti sono stati tutti ribassati, la scala è realizzata totalmente in legno, gli infissi sono realizzati in PVC. Al piano interrato non vi sono alcun tipo di rifiniture.

*Rivestimenti esterni:* i prospetti sono rivestiti con intonaco tipo Li Vigni e versano in un buono stato di conservazione; al piano interrato il prospetto è stato lasciato grezzo.

L'immobile è sprovvisto d'impianto di riscaldamento; quello elettrico è sotto traccia e risponde alla vigente normativa; è presente allaccio idrico diretto alla rete comunale. Il piano interrato è privo di impianti e di servizi igienici.

*Stato di possesso:* l'immobile appartiene entrambi proprietari per 1/2 in regime di separazione dei beni.

*Pertinenza:* un locale agibile del piano interrato.

\*\*\*\*\*

### 3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

Dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Sciacca (AG) è emerso che l'immobile per il primo e il secondo piano è fornito di una

Concessione Edilizia, protocollo n°2051 pratica n°172 del 05.12.1964 a nome di

Il piano terra è stato realizzato prima del 1° Settembre 1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente, come dichiarato dalla

... davanti al Notaio Giovanni Battista Raso nell'atto di compravendita n°42220 del repertorio e n°5568.

Faccio presente che: l'immobile rappresentato nei grafici della concessione ha una superficie inferiore rispetto a quello rilevato dalle planimetrie catastali e allo stato di fatto; il pozzo luce presente nei grafici che doveva servire ad arieggiare i locali è stato chiuso ed utilizzato come abitazione; nel terrazzo è stata realizzata una tettoia di mq 6,75 senza autorizzazione.

Considerando che nella prima concessione edilizia una parte del fabbricato non è stato tenuto in considerazione, si deve richiedere un accertamento della conformità ai sensi dell'art 36 della L. 380/2001. Inoltre, valutando l'ubicazione dell'immobile nel centro storico della città per la realizzazione della tettoia in terrazza occorre chiedere un ulteriore parere alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici.

#### **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di stima.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato; basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2012.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FILMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, omogenea destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di

mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a *abitazioni civili*.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 850,00/mq ad un massimo di € 1.200,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 1000,00/mq.

Superficie commerciale lorda di 228,51 mq.

Prezzo unitario: mq 148,05 x € 1000,00/mq = € 148.050,00 (Valore I)

Deduzioni:

Al fine di rendere l'unità immobiliare in perfettamente regola dal punto di vista urbanistico e catastale, necessita la richiesta dell'autorizzazione edilizia per la fusione delle due unità immobiliari, nonché la variazione catastale. Tali oneri, comprese le spese tecniche vengono stimate per un importo di circa € 1.000,00.

(Valore A).

Il valore di mercato resta così determinato: Valore I - Valore A:

€ 148.050,00 - € 1000,00 = € 147.050,00 che si arrotonda

€ 147.000,00

(Leggasi euro Centoquarantasettemila/00)

\*\*\*\*\*

## 7. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica ripilogazione, la descrizione dell'immobile ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA <i>sup. comm. lorda</i>	VALORE STIMATO
*Unità immobiliare a tre elevazioni fuori terra, sita in Sciscoca ad angolo fra Via Santilippo e il Vicolo Benfari, annessa al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.167, particella 1404 sub 1-2 e particella 1407 sub 1 <sup>a</sup>	Mq. 228,51	€ 147.000,00

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Burgio, li 15.10.13

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti

