

Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile-Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 438/2016

promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro: OMISSIS e OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSA

Con decreto di nomina del 26.12.2016 relativo alla procedura esecutiva in oggetto, il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, provvedeva a nominare quale esperto per la stima dei beni pignorati, la sottoscritta Ing. Alessia Alaimo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n.1350, la quale, accettava l'incarico assegnatole, prestando il giuramento di rito in cancelleria in data 12.01.2017. Il termine per il deposito della perizia in modalità telematica era stato fissato per il 29.04.2017. La scrivente ha inoltrato istanza di proroga considerate le condizioni di salute del Sig. *O-*
MISSIS; il termine quindi è stato fissato per il giorno 29.06.2017.

Come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, si è proceduto all'acquisizione di tutti quei dati, informazioni e documenti che sono stati ritenuti necessari alla stesura della presente relazione.

La presente relazione risponde a tutti i quesiti posti dal Giudice nel citato decreto per i beni oggetto della procedura esecutiva ed è suddivisa nei



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

seguenti paragrafi:

A) Descrizione del mandato;

B) Risposta ai quesiti;

1. Controllo documentazione ipotecaria

2. Operazioni peritali

3. Identificazione dei beni e formazione dei lotti di vendita

4. Sezione1: STIMA DEL BENE A

5. Sezione 2: STIMA DEL BENE B

C) Conclusioni.

A) DESCRIZIONE DEL MANDATO

La sottoscritta è stata incaricata di stimare i seguenti beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare:

- appartamento per civile abitazione, sito in Lentini via Montegrappa, n. 24 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Lentini al foglio 78 p.lla 203 sub.3;
- locale garage posto al pino terra dello stesso fabbricato e censito in Catasto Fabbricati del comune di Lentini al foglio 78, p.lla 203 sub. 2;
- ¼ indiviso del fabbricato sito nel comune di Carlentini contrada Tenutella identificato al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 7 p.lla 1135.



B) RISPOSTA AI QUESITI

1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Dai documenti visionati emerge che i seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione, sito in Lentini via Montegrappa, n. 24 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Lentini al foglio 78 p.lla 203 sub.3;
- locale garage posto al pino terra dello stesso fabbricato e censito in Catasto Fabbricati del comune di Lentini al foglio 78, p.lla 203 sub. 2;

sono di proprietà di **OMISSIS** in virtù dell'atto di compravendita repertorio n.3204, raccolta n.1869, rogato il 10/11/2009 dal notaio Roberto Cannavò, dante causa **OMISSIS**;

- fabbricato sito nel comune di Carlentini contrada Tenutella identificato al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 7 p.lla 1135.

è di proprietà per ¼ indiviso di **OMISSIS** in virtù dell'atto di compravendita repertorio n.20264, raccolta n.8123, rogato il 12/08/2009 dal notaio Sebastiano La Ciura, dante causa **OMISSIS**.

Agli atti del procedimento è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal notaio dott. Enrico Siracusano in data 28.11.2016. La sottoscritta ha comunque verificato attraverso il riscontro con l'ispezione ipotecaria aggiornata la correttezza e la completezza dei dati riportati. Si rimanda alla certificazione notarile presente in fascicolo ed alla ispezione del 05.06.2017 (Allegato A degli Allegati generali).



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessiaalaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

2. OPERAZIONI PERITALI

Inizio delle operazioni peritali del 14.04.2017

Previa comunicazione alle parti a mezzo di Raccomandata AR e PEC (vedi All. C degli Allegati generali), le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 14.04.2017 sui luoghi oggetto del procedimento e precisamente in Lentini in via Monte Grappa al civico n. 86-88, alla presenza dei signori: **OMISSIS** e **OMISSIS**, entrambi presenti per parte convenuta, e l'ing. Lucia Aliffi, quale collaboratrice del CTU. Nessuno è presente per parte attrice seppur regolarmente convocato.

In tale occasione si è dato inizio alle operazioni peritali con un esame della documentazione in atti ed un accurato sopralluogo e rilievo fotografico di tutto l'immobile.

Null'altro avendo a rilevare in tale data, si chiudevano le operazioni peritali nell'immobile e, considerate le condizioni di salute del sig. **OMISSIS**, si decideva di rinviare il sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Carlentini a data da destinarsi.

Si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo per ulteriori chiarimenti (Allegato B).

2° seduta di operazioni peritali del 16.05.2017

In data 16.05.2017, previa convocazione delle parti sono riprese le operazioni peritali relative all'immobile sito nel comune di Carlentini in contrada Tenu-tella alla presenza del sig. **OMISSIS** e dell'ing. Lucia Aliffi.

In tale occasione si è proceduto ad un attento sopralluogo visivo e fotografico dello stato dei luoghi esaminando altresì la documentazione prodotta e quella



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

estratta presso l'ufficio tecnico comunale. Null'altro avendo a rilevare in tale data, si chiudevano le operazioni peritali, riservandosi il CTU di riaprirle qualora necessario, dandone preventiva comunicazione alle parti (vedi Allegato B, verbale di sopralluogo degli Allegati generali).

Oltre ai citati sopralluoghi la scrivente ha svolto le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso gli uffici comunali del comune di Lentini e presso gli uffici comunali del comune di Carlentini

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto del pignoramento sono tre e precisamente:

- appartamento per civile abitazione, sito in Lentini via Monte Grappa n. 88; identificato al Catasto Fabbricati del comune di Lentini al foglio 78 p.lla 203 sub. 3;
- locale garage sito in Lentini via Monte Grappa n. 86; identificato al Catasto Fabbricati del comune di Lentini al foglio 78 p.lla 203 sub. 2;
- ¼ indiviso del fabbricato sito nel comune di Carlentini contrada Tenutella identificato al Catasto del comune di Carlentini al foglio 7 p.lla 1135.

La sottoscritta, al fine di rispondere al mandato posto dal Giudice e precedentemente descritto, ritiene che i beni possano formare due lotti di vendita così composti:

Bene A: appartamento e garage in Lentini via Monte Grappa, 86-88;

Bene B: fabbricato ad uso artigianale, sito in Carlentini, contrada Tenutella.



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessiaalaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

Tale divisione scaturisce dalla seguenti considerazioni: il garage, posto al piano terra del piccolo fabbricato sitro in via Monte Grappa, comune di Lentini, risulta collegato all'appartamento posto ai piani superiori di cui è parte integrante e funzionale. Ai fini della vendita, il locale garage può contribuire ad una più facile immissione sul mercato di entrambi i beni. Inoltre si è potuto constatare che il locale garage ed il piano primo dell'appartamento presentano un solaio abusivamente realizzato, come si dirà dettagliatamente nel seguito, la cui prevista demolizione comporta inevitabilmente un intervento unitario su entrambi i beni.

Il fabbricato posto in tenere di Carlentini, in cui ha sede attualmente un'attività artigianale per la produzione di coloranti e pitture, ed il lotto di pertinenza, costituiscono un bene a sé stante che formerà un lotto di vendita indipendente.

Per quanto sopra, la presente relazione viene suddivisa in due sezioni: la Sezione 1 per la stima del *Bene A*, appartamento e garage in Lentini; la Sezione 2 per la stima del *Bene B*, fabbricato in Carlentini.

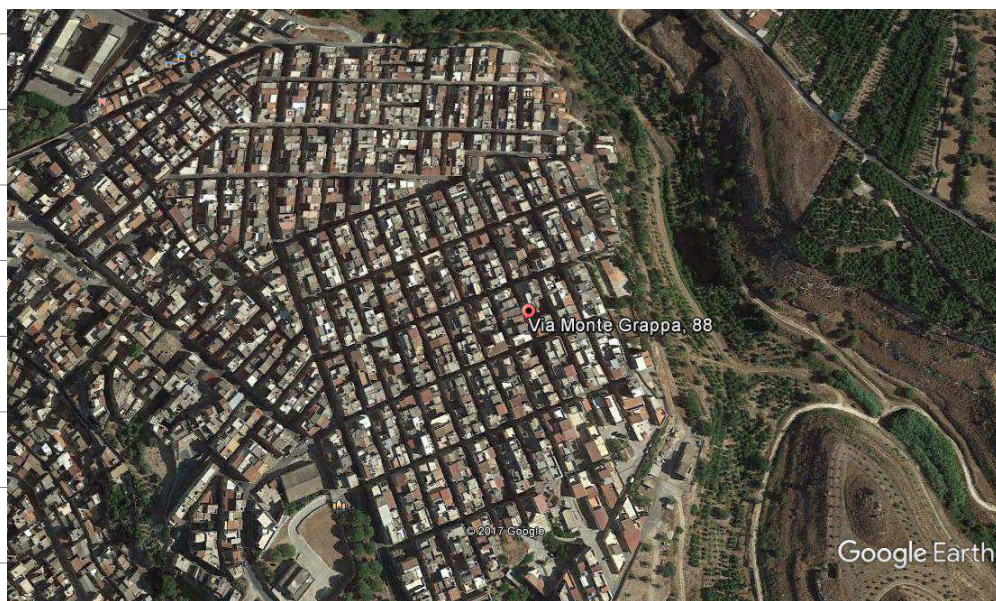


4. SEZIONE 1: STIMA DEL BENE A

INDIVIDUAZIONE DEL BENE A

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile di Lentini, si è proceduto ad una ispezione generale eseguendo i rilievi esterni ed interni, la verifica delle dimensioni e dello stato di conservazione e manutenzione del bene. La sottoscritta ha altresì verificato lo stato di occupazione dell'immobile acquisendo la necessaria documentazione di riscontro.

Di seguito inquadramento con Google Earth



a) DATI CATASTALI

In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al N.C.E.U. del comune di Lentini con i seguenti dati:

Appartamento:

foglio 78, particella 203, sub 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 76 mq (superficie totale escluse aree scoperte 73 mq),



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessiaalaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

rendita € 86,76.

Indirizzo: via Monte Grappa n. 24, piani 1 e 2.

Intestato a **OMISSIS**.

Garage:

foglio 78, particella 203, sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita € 56,91.

Indirizzo: via Monte Grappa n. 2 piano T.

Intestato a **OMISSIS**.

Si allegano planimetria, visura storica del bene ed estratto del foglio di mappa (Sezione 1 - Allegato B).

La numerazione civica esistente differisce dalla numerazione riportata nei dati catastali: il civico 88 corrisponde all'ingresso ai piani superiori del fabbricato ed il civico 86 al garage. Tale numerazione è altresì confermata dai certificati di residenza rilasciati dal comune di Lentini per i sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**. Si rende pertanto necessaria la correzione dell'indirizzo all'anagrafe catastale.

Dalle visure catastali aggiornate è stato possibile verificare che il bene confina: ad est con la particella n. 190 intestata a **OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** ia; a nord con la particella n. 191 intestata a **OMISSIS** e **OMISSIS**; ad ovest con la particella n. 284 intestata a **OMISSIS, OMISSIS**; a sud confina con la pubblica via denominata via Monte Grappa.

Il locale garage confina ad est con la sopra indicata particella n. 190 (di cui alle sopra indicate proprietà) e con la stessa ditta per i confini nord ed est e



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

con la pubblica via per il confine sud.

b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'immobile è costituito da un appartamento distribuito su tre livelli di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra e da un garage posto al piano terra.

Lo stabile, a destinazione residenziale realizzato ante 1967, accessibile da via Monte Grappa n.88, risulta inserito in un contesto urbano popolare in cui il livello qualitativo del tessuto edilizio risulta di mediocre fattura, con tipologia edilizia omogenea, fornito di tutti i servizi necessari, in zona semicentrale rispetto al centro storico.

La struttura del fabbricato, per quanto è stato possibile verificare dal rilievo visivo effettuato, è in muratura con solai latero cementizi ed alcune parti con struttura metallica.

Le murature perimetrali sono realizzate ad unico foglio in blocchetti prive di coibentazione, intonacate e tinteggiate. Le pareti interne, in forati ed in tufo, sono anch'esse intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamberato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibile e vetrocamera, in buono stato. Le pavimentazioni sono in ceramica di media fattura e si presentano anch'esse in buone condizioni. La scala è interamente rivestita in granito.

L'appartamento risulta collegato alla rete idrica, fognaria ed elettrica. Non è stato possibile verificare le certificazioni dei citati impianti.

L'appartamento, da un punto di vista distributivo, si compone dei seguenti vani: al **piano terra** è collocato il locale garage, con accesso indipendente e comunicante con il vano scala di accesso ai piani superiori. Il locale garage,



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

avente altezza di m 1,90 (a differenza della relativa planimetria catastale che riporta un'altezza di 3.90m) ha con un portone in ferro a due battenti e pavimentazione in marmette. Nell'adiacente piccolo vano ricavato nel sottoscala è stato collocato un serbatoio per la riserva idrica con relativo autoclave. Il solaio che separa il garage dal piano sovrastante è stato realizzato in cls armato e risulta non intonacato.

La scala di collegamento conduce ad un **piano intermedio** avente altezza pari a m 2,05 (non riportato nella planimetria catastale) in cui sono stati ricavati un locale wc ed una camera con una sola piccola apertura, avente superficie pari a mq 24,20. Il wc si presenta in buone condizioni, è pavimentato, pistrellato e dotato di tutti i pezzi sanitari.

Al piano superiore, indicato come **piano I** nelle planimetrie catastali, con altezza pari a m 2,78, sono state ricavate una camera e un ripostiglio aventi superfici rispettivamente di mq 18,20 e di mq7,80 ed un locale bagno. Il ripostiglio non presenta alcuna apertura verso l'esterno.

Al piano superiore, indicato nella planimetrie catastali come **piano II** e corrispondente in realtà al terzo livello fuori terra, sono stati ricavati una cucina-soggiorno di mq 28 ed un locale wc. Dal soggiorno si accede al terrazzo posto allo stesso livello di circa 9 mq.

La copertura ha struttura metallica con soprastanti pannelli termocoibenti. Il soffitto di tale piano si presenta interamente controsoffittato con altezza netta pari a m 2,55.

Le finiture, risalenti ad una recente ristrutturazione, sono di media fattura ed in buono stato di conservazione e manutenzione. Non è presente alcun im



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

pianto di riscaldamento.

L'appartamento risulta essere abitato ed arredato in ogni parte; resenta una sola esposizione a sud-ovest e non risulta particolarmente rumoroso vista la posizione e la destinazione residenziale dell'isolato. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Sezione 1-allegato C).

c) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla documentazione in atti e da quella acquisita dalla sottoscritta, l'immobile appartiene alla Sig.ra **OMISSIS** e dalla stessa abitato con la famiglia.

Si allega l'atto di compravendita n. 3204 di Repertorio e n. 1869 di Raccolta stipulato dal Notaio dott. Roberto Cannavò in data 10.11.2009 (Sezione 1-Allegato E).

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Per quanto potuto accertare non esistono vincoli o formalità di natura urbanistica che gravano sull'immobile. Dalla documentazione in atti e da quella acquisita dalla sottoscritta non emergono domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge né altre limitazioni d'uso.



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O

CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita dalla sottoscritta è emerso:

- trascrizione del 12.11.2009 reg. part. 16990 reg. gen. 24451 Atto di compravendita;
- iscrizione del 12.11.2009 reg. part. 4842 reg. gen. 24452 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ondiario;
- trascrizione del 24.11.2016 reg. part. 13885 reg. gen. 18376 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile

Si rimanda all'allegata certificazione notarile nonché alla visura ipotecaria aggiornata.

Le spese che resteranno a carico dell'acquirente sono quelle relative alla normale manutenzione e gestione dell'immobile che possono essere quantificati in circa € 200,00/anno, oltre ai costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale che sono riportati nello specifico successivo paragrafo.

f) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.

La sottoscritta ha potuto verificare presso l'ufficio tecnico del Comune di Lentini il fascicolo relativo all'immobile contenente due titoli autorizzativi e precisamente: Nulla Osta rilasciato in data 04.03.1966 n. 96 e Nulla Osta del 29.01.1966 n. 5. Gli elaborati allegati ai due titoli non riportano di fatto alcuna differenza. Pertanto nel seguito si riporta che l'immobile è stato costruito a seguito di "Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 5 rilasciato dal comune di Lentini in data 29.01.1966, che con i relativi allegati si allega alla



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

presente relazione.

Il Comune di Lentini ha altresì rilasciato attestazione comprovante l'inesistenza di richieste di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, della L. R. 37/85, della L. 724/94 art. 39 e della L. 326/03 art. 32. Nella stessa nota si attesta, inoltre, che per l'immobile in oggetto non è stata rilasciata nessuna Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Dal **certificato di destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Lentini gli immobili oggetto di pignoramento si collocano in un'area regolamentata dall'art.37 delle N.T.A. del P.R.G.: Zona B2 – centro urbano con edilizia intensiva. Parte in area edificabile parte in viabilità di PRG.

La sottoscritta ha esaminato l'elaborato allegato al sopra citato nulla osta e alle planimetrie catastali; dal raffronto con lo stato dei luoghi e con il rilievo effettuato sono state riscontrate notevoli difformità rispetto ad entrambi gli elaborati.

Dal punto di vista urbanistico, il progetto allegato al citato nulla osta prevedeva la realizzazione di un immobile avente altezza complessiva pari a 14,70m.

Al piano terra, con interpiano di circa metri 4, era previsto un locale garage con annesso locale sottoscala ed un piccolo ingresso per l'accesso al vano scala. Ai piani I e II, in progetto identici, era prevista la realizzazione di un solo vano a livello con due aperture sulla pubblica via e un locale bagno, con accesso direttamente dal vano abitabile, anch'esso dotato di apertura verso l'esterno. L'ingresso al vano doveva avvenire tramite un disimpegno senza apertura allo sbarco della scala. Entrambi i vani dovevano avere un



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessiaalaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

interpiano di metri 2.90.

Al III ed ultimo piano era prevista la realizzazione di un solo vano abitabile di superficie pari a circa 14 mq con ampia terrazza a livello lungo tutto il fronte del fabbricato.

Catastalmente sono riportati solamente il PT con altezza pari a m 3.90 e rispondente allo stato di fatto fatta eccezione per l'altezza interna del locale, e due piani in elevazione. Il piano I con altezza pari a m 2.80 rispondente allo stato di fatto, con due vani, un wc ed un disimpegno ed il piano II con altezza pari a m 2.55 con cucina, wc e terrazzo.

In dettaglio dallo STATO DI FATTO emergono le seguenti difformità:

Piano terra: durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato che il locale garage al PT ha un'altezza netta pari a m. 1.90, difforme dagli elaborati di cui al citato titolo autorizzativo e dalla planimetria catastale.

Il regolamento edilizio del comune di Lentini prevede, per i locali aventi destinazione a autorimesse (classificate come S.2) una altezza minima di m 2.00.

Il locale garage e l'annesso locale tecnico quindi non sono agibili. Come già evidenziato, il solaio che delimita il locale garage e che costituisce il pavimento del piano denominato in precedenza "intermedio" ha una struttura diversa dal resto del fabbricato essendo costituito da una soletta piena in calcestruzzo armato.

La sottoscritta può quindi affermare che tra il piano terra ed il primo piano è **stato realizzato un solaio intermedio per realizzare un livello intermedio che risulta abusivo e non abitabile**, vista l'altezza di m 2.05, ben al di sotto



dell'altezza minima prevista dal vigente PRG del comune di Lentini per i locali residenziali o a servizio di essi.

Il **piano II** presenta un'altezza pari a pari a 2,55m, non compatibile quindi con l'uso abitativo dei locali; il PRG infatti prevede un'altezza minima di m 2.70 per tutti i locali classificati come A1. A tale livello solamente il locale wc risulterebbe abitabile. Per rendere abitabile detto livello occorrerebbe innalzare il solaio di copertura, in struttura metallica per raggiungere l'altezza media di 2,70m.

g) SANABILITÀ DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE E CATASTALI

La situazione descritta presenta dunque delle difformità sostanziali rispetto al titolo autorizzativo ("nulla osta n.5 del 29/01/1966" rilasciato dal comune di Lentini) che possono essere sanate soltanto con la richiesta di Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR380 coordinato con la L.R.16/2016 che interessi tutto l'intero stabile. Tale progetto di variante a corredo della su citata richiesta di permesso di sanatoria dovrà riportare l'esatta dimensione e distribuzione dei vani nonché la diversa struttura del solaio di copertura. In particolare:

- il terzo livello previsto in progetto, non risulta essere stato realizzato e l'altezza complessiva del fabbricato è diversa da quella in progetto;
- tra il piano terra ed il I piano è stato realizzato un solaio intermedio che risulta abusivo e rende non abitabile sia il garage che il piano ammezzato stesso; detto solaio deve essere demolito se si vuole



rendere abitabile almeno il garage o, in alternativa si deve abbassare il livello del pavimento del garage. In ogni caso il piano ammezzato non potrà essere considerato come piano utilizzabile.

- il II piano presenta un'altezza non compatibile con l'uso abitativo dei locali ma la sottoscritta ritiene che, considerata la struttura del solaio di copertura, è possibile modificare l'altezza interna netta e rendere i locali abitabili.

Successivamente alla regolarizzazione dell'immobile, dovrà altresì essere predisposta ed inoltrata ai competenti uffici la documentazione necessaria all'ottenimento del certificato di agibilità dei locali.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così riassunti:

- spese per lavori di adeguamento per abitabilità	€. 4.000,00
- spese per sanatoria e regolarizzazione immobile	€. 2.500,00
- spese per verifica impianto elettrico-idrico e fognario e successivo rilascio di certificazione	€.1.000,00
- spese aggiornamento Catastale	€. 50,00
- Competenze tecniche per la regolarizzazione urbanistica forfettariamente calcolate (variazione catastale, predisposizione progetto di sanatoria, idoneità sismica, direzione dei lavori di adeguamento, perizia giurata e dichiarazione per agibilità)	<u>€.4.500,00</u>
Sommano spese	€.12.050,00

h) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

di certificazione o di prestazione energetica. E' stata fatta altresì la visura dell'APE al catasto Energetico della Sicilia e l'immobile in questione non risulta presente in archivio. Al fine di espletare il mandato, è stato redatto dalla scrivente, iscritta al n.7821 all'albo dei certificatori energetici, Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla presente CTU.

L'immobile è risultato essere in classe energetica F con indice di prestazione globale 77.4830 KWh/mqanno.

i) VALUTAZIONE DEL BENE A

Criteria di stima

Il criterio di valutazione utilizzato è basato sull'utilizzo di due metodi di stima:

- 1) stima per metodo sintetico comparativo
- 2) stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti annui;

Il più probabile valore degli immobili pignorati, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, è stato ricavato dalla media aritmetica dei due valori trovati.

STIMA PER METODO SINTETICO COMPARATIVO

La sottoscritta, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del “**metodo sintetico comparativo**” basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene rapportato alla superficie commerciale, in base ad indagini di mercato per beni aventi le



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e la qualità delle finiture e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese tecniche necessarie per sanare gli abusi realizzati e descritti in dettaglio.

In riferimento al calcolo delle *superfici commerciali* imputate nella stima, considerati i criteri di calcolo forniti dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare ed i parametri utilizzati in concreto nel corrente mercato immobiliare, si precisa che tali superfici sono così definite:

“la superficie commerciale dell'immobile è computata come somma dei vani principali ed accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Per quanto attiene le pertinenze esclusive esse sono computate nella misura del 25% nel caso di balconi e terrazzi scoperti e nella misura del 35% nel caso di superfici esterne coperte”.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle attuali condizioni del bene, i valori unitari di mercato si attestano intorno a valori compresi tra



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

400,00 €/mq e 600,00 €/mq per le sup abitabili.

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2016, che riportano un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari di tipo economico in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, escludendo gli immobili di particolare pregio o degrado, riportano valori compresi tra 500,00 €/mq e 700,00 €/mq. Per il locale garage vengono indicati i valori di tra 400,00 €/mq e 500,00 €/mq.

Attese le precedenti considerazioni, nella stima che seguesono state computate le superfici commerciali così dettagliate:

Garage: Piano terra: garage e deposito: **29 mq**

Appartamento:

Piano I tutto: 38 mq

balcone: 25% : circa 0,85mq

Piano II: cucina e wc e vano scala: 34mq

Terrazza coperta: 35% di 8mq = 2,8mq

Superficie totale appartamento: **75,65 mq**

Pertanto, considerato un valore medio V di €/mq 500,00 per le sup abitabili e € 450,00 per il locale garage.

Considerato il valore medio V prima determinato e la superficie commerciale dell'immobile, si ha:

mq. 75,65 x 500,00 €/mq= €37.825,00

mq 29 x 450,00 €/mq = €.13.050,00

Pertanto il valore dell'immobile 1 si può stimare in € **50.875,00**



STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita posticipata perpetua, intendendo con rendita il reddito medio annuo netto dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, sfitti ed inesigibilità.

- Reddito medio annuo (Accertato che il fabbricato è localizzato in una zona residenziale e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a Euro 300,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a :

$$R=12 \text{ mesi} \times 300,00 \text{ €/mese} = 3.600,00\text{€}$$

- Spese medie annue facenti carico al proprietario $Sp = Q + Imp. + Sf.$ ed Ines

dove: $Q =$ manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R) + quota di reintegrazione (4% di R) = €.360,00

$Imp. =$ imposte e tributi vari (Irpef, IMU, ecc. 28% di R)= €.1.008,00

$Sf.$ ed Ines. = sfitto ed inesigibilità (2% di R)= €.72,00

$$\text{Quindi: } Sp = \text{€}.360,00 + 1.008,00 + \text{€}.72,00 = \text{€}. 1.440,00$$

- Tasso di capitalizzazione (si è scelto di utilizzare il 3,5%); $r = 3,5\%$

- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).

$$V = (R - Sp) / r = (3.600,00 - 1.440,00) / 3,5\% = \text{€}.61.714,00$$



MEDIA ARITMETICA

Procedendo con la media aritmetica dei due valori, ottenuti separatamente con i due metodi di stima, si ottiene il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V_m = (\text{€}50.875,00 + \text{€}61.714,00) / 2 = \text{€}56.294,50$$

Il valore definitivo dell'immobile si calcola detraendo al citato valore medio ricavato i costi per la regolarizzazione urbanistica pari a €12.050,00, come sopra dettagliato.

$$V = V_m - \text{Costi} = \text{€}56.294,50 - \text{€}12.050,00 = \text{€}44.244,50$$

in cifra tonda il valore definitivo dell'immobile è pari a € 44.200,00

j) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore locativo dell'immobile si è preso come riferimento l'Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Siracusa del 20/03/2007, per i contratti agevolati, che stabilisce per il comune di Lentini (vedi All.5 del citato accordo) un canone mensile compreso tra 1,90 €/mq a 4,00 €/mq.

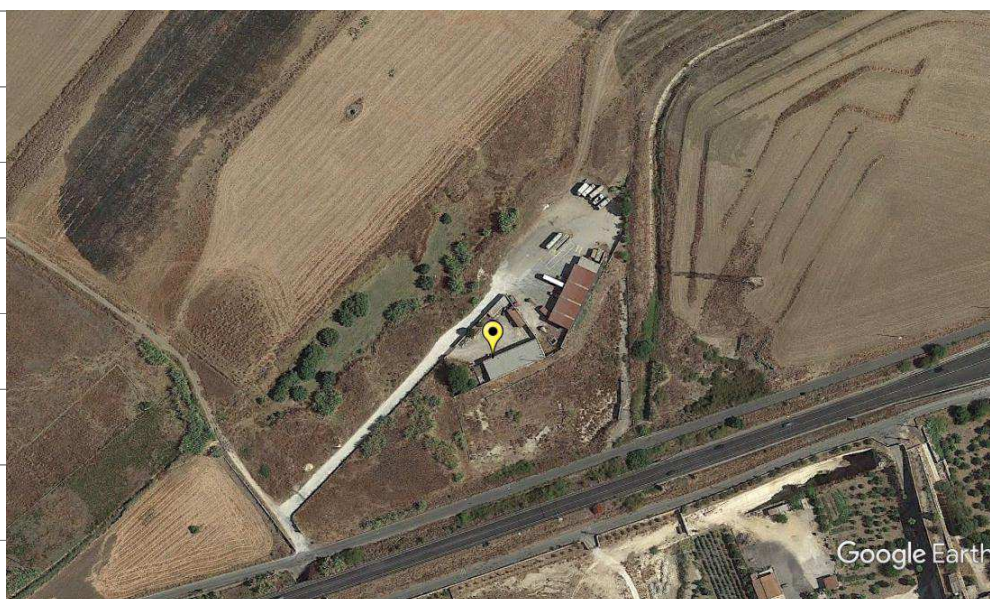
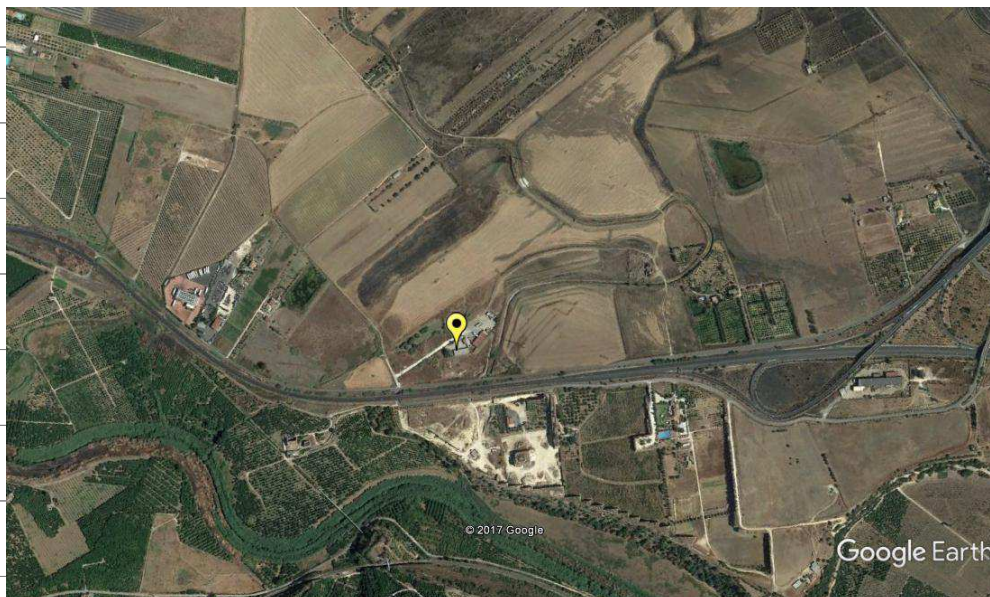
Scegliendo il valore di €4,00/mq (comprensivo di rivalutazione ISTAT) per la superficie commerciale di 76,65mq si ottiene un canone mensile pari a **€300,00**. Tale valore risulta tra l'altro comparabile ai valori degli affitti rilevati da indagini di mercato per immobili simili a quello in oggetto.



5. SEZIONE 2: STIMA DEL BENE B

INDIVIDUAZIONE DEL BENE B

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile di Carlentini, analogamente a quanto svolto per il Bene A, si è proceduto ad una ispezione generale eseguendo i rilievi esterni ed interni, la verifica delle dimensioni e dello stato di conservazione e manutenzione del bene e lo stato di occupazione dell'immobile. Di seguito l'inquadramento generale con google Earth.



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

a) DATI CATASTALI

In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al N.C.E.U. del comune di Carlentini con i seguenti dati:

foglio 7, particella 1135 ,cat. C/3, classe 2, consistenza 386 mq, superficie catastale totale 542 mq, rendita € 1.156,24.

Indirizzo: C/da Tenutella SNC piano T

Intestato a: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Il lotto, dai riscontri effettuati sulle planimetrie catastali, confina adovest con proprietà *OMISSIS*, a sud con proprietà *OMISSIS* e *OMISSIS* e a nord con proprietà *OMISSIS*.

Si allegano planimetria, visura storica del bene ed estratto del foglio di mappa (Sezione 2 - Allegato B)

b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'immobile è costituito da un capannone ad una sola elevazione fuori terra, adibito a laboratorio artigianale e pertinente piazzale scoperto, il tutto della superficie catastale di mq 1615. Il lotto risulta essere recintato con un muro in conci di tufo sormontato da una rete metallica. La recinzione risulta integra, l'ingresso al lotto avviene tramite un solo varco sulla via di accesso chiuso da cancello scorrevole in ferro.

Il capannone ha dimensioni esterne di m 33.90x m 11.60 per una superficie totale pari a mq 393,25 con tetto ad unica falda avente altezza minima pari a m 4,65 e massima pari a m 6,00.



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessiaalaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

L'edificio ha struttura in muratura di mattoni arenari, coronata da un cordolo in cls armato dello spessore della muratura.

Come si evince dal certificato di idoneità sismica allegato alla C.E. in Sanatoria n. 19, il fabbricato risulta essere stato realizzato su fondazioni di forma rettangolare in cls armato.

La copertura ad unica falda ha struttura metallica reticolare ricoperta da ondulina metallica. All'interno del capannone, sul lato ovest, sono presenti due locali adibiti ad ufficio delle dimensioni di mq 12.10 e mq 10.20 ed un locale spogliatoio con due bagni. I servizi si presentano funzionanti, i locali presentano considerevoli tracce di umidità, l'intonaco e la pittura risultano ammalorati e fortemente degradati.

Le murature perimetrali, prive di coibentazione, si presentano intonacate con intonaco tipo mediterraneo, ad oggi in pessimo stato. Le pareti interne, in forati ed in tufo, sono anch'esse intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni dei locali di servizio e degli uffici sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in ferro. La pavimentazione è stata realizzata con spianata di cls, mentre nei locali di servizio sono poste in opera mattonelle in ceramica di media fattura.

Le finiture in genere, risalenti alla data di costruzione, sono di mediocre fattura ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento/condizionamento a meno di un climatizzatore nella zona uffici di cui non si è potuta verificare la funzionalità.

Il fabbricato è collegato alla rete elettrica; per lo smaltimento della fognatura



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

e dei residui di lavorazione risulta essere stata realizzata nel piazzale una fossa Imhoff.

Dalle ricerche d'archivio presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini non risulta alcuna autorizzazione allo scarico per il citato impianto.

Il sig. *OMISSIS* dichiara che nel capannone risulta essere ancora attiva un'attività artigianale di una società con la quale, tuttavia, non ha mostrato alcun contratto di affitto o comodato d'uso stipulato.

Durante il sopralluogo è stato inoltre possibile verificare che nel piazzale sono stati realizzati e posti in opera diversi manufatti e precisamente: lungo il confine sud è stato realizzato un locale delle dimensioni di m 3.60 x m 8.70.

La struttura è in forati e blocchi di tufo, con infissi in alluminio e vetro, realizzata in aderenza al muro di recinzione, non è intonacata, ha copertura metallica ed al suo interno è stata realizzata una cucina. La struttura è in cattivo stato di manutenzione. Adiacente a tale struttura si trova una tettoia con struttura metallica anch'essa realizzata in aderenza al muro di recinzione ed in pessimo stato.

Lungo il confine ovest del lotto è stato collocato un container con struttura metallica delle dimensioni di m 3.50 x m 12.00 per deposito materiali. Non è stato possibile verificare l'interno del container che risulta in buone condizioni. La struttura risulta poggiata sulla pavimentazione del piazzale senza alcun tipo di collegamento e/o fondazioni nel terreno.

Lungo il confine estè stata realizzata una parete di contenimento considerata la differenza di quota di una parte del lotto. Adiacente a tale muro, anch'esso in blocchi di tufo non intonacati, è presente una tettoia in legno e blocchi



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessiaalaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

quasi completamente crollata.

Nel piazzale risultano accatastati materiali edili e rifiuti di vario genere.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Sezione 2

- Allegato C)

c) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla documentazione in atti e da quella acquisita dalla sottoscritta, l'immobile appartiene ai Sigg.ri **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS**.

Si allega l'atto di compravendita n. 20264 di Repertorio e n. 8123 di Raccolta stipulato dal Notaio dott. Sebastiano La Ciura in data 12.08.2009

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Per quanto potuto accertare non esistono vincoli o formalità di natura urbanistica che gravano sull'immobile. Dalla documentazione in atti e da quella acquisita dalla sottoscritta non emergono domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge né altre limitazioni d'uso.

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha effettuato, analogamente a quanto fatto per il *Bene A*, una



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

ispezione ipotecaria per l'immobile. Tale ispezione ha avuto esito negativo e

si è proceduto per una ispezione ipotecaria nominativa per il sig. *OMISSIS*.

Tale consultazione ha permesso di verificare i dati riportati nella certificazione notarile in atti e dalriscontroè emerso:

- trascrizione a favore del 13.08.2009 reg. part. 12532 reg. gen. 18232

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità;

- trascrizione contro del 13.08.2009 reg. part. 12533 reg. gen. 18233

Atto tra vivi - compravendita;

- trascrizione a favore del 13.08.2009 reg. part. 12534 reg. gen. 18234

Atto tra vivi – compravendita (pubblico ufficiale LaCiura Sebastiano rep. 20264/8123 del 12.08.2009);

- trascrizione a favore del 12.12.2011 reg. part. 17517 reg. gen. 23579

- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione;

- iscrizionecontro del 03.08.2016 reg. part. 1833 reg. gen.

12833Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore;

- trascrizione contro del 24.11.2016 reg. part. 13885 reg. gen. 18376

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile

Si rimanda all'allegata certificazione notarile nonché alla visura ipotecaria aggiornata.

Si considera che le spese ordinarie annue di gestione e manutenzione sono quantificabili in € 300,00.



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

f) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA , URBANISTICA E CATASTALE.

L'immobile, come è stato possibile verificare dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini, è stato costruito in assenza di Concessione edilizia nel 1973 unitamente ad un fabbricato analogo posto nel limitrofo lotto. Per entrambi i fabbricati fu inoltrata dal proprietario la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85. In data 06.08.1998 il Comune di Carlentini ha **rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19**, che con gli elaborati più significativi si allega alla presente relazione (Allegato....).

Nel citato atto di acquisto viene richiamata oltre al la C.E. in Sanatoria n. 19 una successiva autorizzazione n. 137 del 21.11.1999. A seguito della richiesta di accesso agli atti formulata dalla sottoscritta in data 17.03.2017 non risulta alcuna documentazione comprovante tale autorizzazione, si rimanda all'allegato certificato di inesistenza di richieste o pratiche edilizie rilasciato dal comune di Carlentini in data 01.06.2017.

Il Comune di Carlentini ha altresì attestato l'inesistenza di ulteriori richieste di condono edilizio ed attesta che per l'immobile in oggetto non è stata rilasciata nessuna Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

La sottoscritta ha esaminato gli elaborati allegati alla citata concessione in sanatoria e la planimetria catastale e, dal raffronto con lo stato dei luoghi e con il rilievo effettuato, sono state riscontrate notevoli difformità rispetto ad entrambi gli elaborati.

Precisamente l'elaborato grafico allegato alla C.E. prevede un capannone aventi dimensioni interne m 10.60 x m 32.80 senza alcuna tramezzatura



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

interna. È stata riscontrata la rispondenza dimensionale del fabbricato ma i citati locali interni risultano realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

Dal **certificato di destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Carlentini l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno dell'Autostrada Ragusa – Catania dell'ammodernamento a 4 corsie della S.S. 514 “di Chiaromonte” e della S.S. 194 “Ragusana” dallo svincolo con la S.S. 114. Tuttavia non sono stati emessi dal comune di Augusta provvedimenti di esproprio per i terreni ricadenti nelle aree oggetto di tale vincolo.

g) SANABILITÀ DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE E CATASTALI

La situazione descritta presenta delle criticità che possono essere sanate ed altre che non è possibile sanare in alcun modo, e precisamente:

- Le strutture esterne (tettoie e fabbricato) realizzate abusivamente non possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 in quanto non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (strutture realizzate senza le necessarie distanze dai confini) e staticamente non idonee al fine del rilascio del parere del Genio Civile
- La suddivisione degli spazi interni per ricavare gli uffici e i servizi igienici e la realizzazione della fossa imhoff , realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del DPR380 coordinato con la L.R.16/2016 a mezzo di presentazione di CILA ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001.
- Deve altresì essere predisposta ed inoltrata ai competenti uffici la



documentazione necessaria all'ottenimento del certificato di agibilità
 dei locali.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così riassunti:

-	spese di demolizione strutture esterne abusive	€.2.000,00
-	spese per lavori di adeguamento immobile per agibilità (eliminazione infiltrazioni, realizzazione di impianto di ricircolo di aria per gli uffici privi di ventilazione naturale, adeguamento alla regola dell'arte della fossa imhoff)	€. 5.000,00
-	spese per sanatoria e regolarizzazione immobile	€. 1.500,00
-	spese per verifica impianto elettrico-idrico e fognario e successivo rilascio di certificazione	€.2.000,00
-	spese aggiornamento Catastale	€. 50,00
-	Competenze tecniche per la regolarizzazione urbanistica forfettariamente calcolate (variazione catastale, predisposizione progetto di sanatoria, direzione dei lavori di adeguamento, perizia giurata e dichiarazione per agibilità)	<u>€.3.500,00</u>
	Sommano spese	€.14.050,00

h) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica. E' stata fatta altresì la visura dell'APE al catasto Energetico della Sicilia e l'immobile in questione non risulta presente in archivio. Al fine di espletare il mandato, è stato redatto dalla scrivente, iscritta al n.7821 all'albo dei certificatori energetici,



Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla presente CTU.

L'immobile è risultato essere in classe energetica G con indice di prestazione globale 168,9270 KWh/mqanno.

i) VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di stima

Il criterio di valutazione utilizzato è basato sull'utilizzo di due metodi di stima:

2) stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti annui;

1) stima per metodo sintetico comparativo

Il più probabile valore degli immobili pignorati, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, è stato ricavato dalla media aritmetica dei due valori trovati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita posticipata perpetua, intendendo con rendita il reddito medio annuo netto dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, sfitti ed inesigibilità.

- Reddito medio annuo (Accertato che il fabbricato è localizzato in una zona rurale e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a :



$$R=12 \text{ mesi} \times 600,00 \text{ €/mese} = 7.200,00\text{€}$$

➤ Spese medie annue facenti carico al proprietario $Sp = Q + Imp. + Sf.$

ed Ines

dove: $Q =$ manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R) + quota

di reintegrazione (4% di R) = €.720,00

$Imp. =$ imposte e tributi vari (Irpef, IMU, ecc. 30% di R)= €.2.160,00

$Sf. \text{ ed Ines.} =$ sfitto ed inesigibilità (2% di R)= €.144,00

$$\text{Quindi: } Sp = \text{€}.720,00 + 2.160,00 + \text{€}.144,00 = \text{€}. 3.024,00$$

➤ Tasso di capitalizzazione (si è scelto di utilizzare un tasso del 4%);

$$r = 4\%$$

➤ Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni).

$$V = (R - Sp) / r = (7.200,00 - 3.024,00) / 4\% = \text{€}.104.400,00$$

STIMA PER METODO SINTETICO COMPARATIVO

La sottoscritta, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del “**metodo sintetico comparativo**” basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene rapportato alla superficie commerciale, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e la qualità delle finiture e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati



Dott. Ing. Alessia Alaimo

Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese tecniche necessarie per sanare gli abusi realizzati e descritti in dettaglio.

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2016, che riportano un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari di tipo economico in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, escludendo gli immobili di particolare pregio o degrado, riportano valori compresi tra 250,00 €/mq e 400,00 €/mq.

considerate le caratteristiche proprie dell'immobile (struttura, finitura, ubicazione, etc) all'immobile si possono attribuire il seguente valori medio, che tiene conto delle considerazioni fatte in merito al reale stato del bene:

- Superficie commerciale dell'immobile: $S_1 = 386$ mq

- Prezzo unitario capannone $325,00$ €/mq

PROBABILE VALORE di mercato $V = 125.450,00,00$ €

MEDIA ARITMETICA

Procedendo con la media aritmetica dei due valori, ottenuti separatamente con i due metodi di stima, si ottiene il seguente valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V_m = (\text{€} .104.400,00 + \text{€} 125.450,00) / 2 = \text{€} 114.925,00$$

Il valore definitivo dell'immobile si calcola detraendo al citato valore medio ricavato i costi per la regolarizzazione urbanistica pari a € .14.050,00, come sopra dettagliato.



Dott. Ing. Alessia Alaimo
Via Grotta Santa n.205 - 96100 Siracusa -
cell. 3477587146 -
email: ingalessialaimo@gmail.com
PEC: alessia.alaimo@ordineingegnerisiracusa.it

$$V = V_m - \text{Costi} = \text{€} .114.925,00 - \text{€} .14.050,00 = \text{€} . 100.875,00$$

in cifra tonda il valore definitivo dell'immobile è pari a € . 101.000,00

j) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore locativo dell'immobile si è preso come riferimento il valore di mercato di immobili simili per dimensioni e ubicazione rispetto a quello in oggetto che va da 1,60 €/mq a 1,60 €/mq. Visto lo stato dell'immobile, scegliere il valore di € .1.60 €/mq x la superficie del capanno-
ne si ottiene un canone mensile pari a **€ .600,00**



C) CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto dal Giudice Istruttore, ed in particolare, si può concludere che:

“si è proceduto a rispondere ai quesiti posti al sottoscritto CTU dal Giudice istruttore così come specificati nel decreto di nomina del 26/12/2016.,ed in particolare si è proceduto alla valutazione degli immobili al fine di poterne disporre la vendita”.

Pertanto, a conclusione del proprio mandato, rassegna la presente relazione tecnica di consulenza, allegando in calce la seguente documentazione:

- Allegati Sezione Generica
- Allegati Sezione 1-Immobile A
- Allegati Sezione 2-Immobile B

Siracusa, 28/07/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alessia Alaimo



SOMMARIO

A) Descrizione del mandato	2
B) risposta ai quesiti.....	3
1. controllo documentazione ipotecaria.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	5
4. Sezione 1: STIMA DEL <i>BENE A</i>	7
a) <i>Dati catastali</i>	7
b) <i>Descrizione complessiva e sintetica del bene</i>	9
c) <i>Individuazione dello stato di possesso dell'immobile</i>	11
d) <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.</i>	11
e) <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente</i>	12
f) <i>Verifica della regolarità edilizia , urbanistica e catastale.</i>	12
g) <i>Sanabilità di eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie e catastali</i>	15
h) <i>Attestazione di prestazione energetica</i>	16
i) <i>Valutazione del bene A</i>	17
j) <i>Valore locativo dell'immobile</i>	21
5. Sezione 2: STIMA DEL <i>BENE b</i>	22



a) <i>Dati catastali</i>	23
b) <i>Descrizione complessiva e sintetica del bene</i>	23
c) <i>Individuazione dello stato di possesso dell'immobile</i>	26
d) <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.</i>	26
e) <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente</i>	26
f) <i>Verifica della regolarità edilizia , urbanistica e catastale.</i>	28
g) <i>Sanabilità di eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie e catastali</i>	29
h) <i>Attestazione di prestazione energetica</i>	30
i) <i>Valutazione del bene</i>	31
C) <i>Conclusioni</i>	35

