



CTU CAUSA 12/2024 R.G. Imm.

..... contro .....

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA di STIMA

**Illustrissimo Dottor Nunzio Noto**

### PREMESSA

Con ordinanza del 2/10/2024, il sottoscritto Ing. Filippo Minacapilli, residente ad Aidone in via Cavour n° 110, con studio in via Cavour n° 3, iscritto all'Ordine di Enna al n. 380, c.f. MNCFPP62H18A098M, PEC [filippo.minacapilli@ordine.ingegnerienna.it](mailto:filippo.minacapilli@ordine.ingegnerienna.it), veniva onorevolmente nominato quale CTU nel Ricorso iscritto al n° 12/2024 R.G. Imm., contestualmente nominando quale Custode dell'immobile pignorato l'avv. Danilo Salamone del Foro di Enna, con studio ad Enna, viale A. Diaz n. 11.

### Dichiarando:

- 1) Di aver preso visione e di conoscere il decreto di nomina con i compiti demandati dalla legge al perito;
- 2) Di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 3) Di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 4) Di essere a conoscenza che, unitamente al perito, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, come previsto dall'ordinanza,

il sottoscritto accettava l'incarico con il giuramento di rito l'11/10 2024, trasmesso alla Cancelleria con firma digitale per il deposito nel fascicolo telematico. Esplicitamente raccomandando al perito e al custode costante collaborazione durante l'intero svolgimento della procedura, disponendo che accedano congiuntamente all'immobile pignorato e partecipino parimenti all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per giorno 11/12/2024.

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE - Ing. Filippo Minacapilli

Via Cavour n° 3, Aidone - [ing.minacapilli@virgilio.it](mailto:ing.minacapilli@virgilio.it)





CTU CAUSA 12/2024 R.G. Imm.

..... contro .....

Ex ordinanza del Signor Giudice Illustrissimo, l'accesso al bene staggito sarebbe dovuta avvenire non oltre 45 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore.

Dalla data d'incarico il 02/10/2024, termine massimo il 16/11/2024. Viste le numerose incombenze, talune di specifica prerogativa del Creditore, in via assolutamente precauzionale è stato contattato il Custode via PEC, in merito ai tempi ristretti. La celere risposta ha solidificato il percorso ai fini dell'assolvimento dell'incarico (comunicazioni PEC in allegato A<sub>0</sub> e A<sub>1</sub>).

Di fatto i tempi già brevi, in attesa dell'assolvimento delle incombenze del Creditore non hanno permesso la consegna della perizia di stima entro l'udienza di giorno 11/12/2024. Su richiesta del creditore e in attesa del deposito della relazione di stima, il Signor Giudice Illustrissimo disponeva il rinvio della trattazione del procedimento al 12 marzo 2025.

## 1 - OPERAZIONI PERITALI

### 1.1 - Inizio - 08 Gennaio 2025

Come fissato concordemente con il Custode e informando le Parti.

#### 1.1.1 Presenze

Il giorno 8 del mese di Gennaio 2025 ad Enna, sui luoghi, in via Spirito Santo, alle ore 15:00, come da preventiva comunicazione alle parti via PEC, effettuata concordemente al Custode, sono presenti, oltre al sottoscritto ing. Filippo Minacapilli, quale CTU, il Custode stesso e, inoltre il sig. -----, comproprietario.

#### 1.1.2 -Riassunzione operazioni di giorno 8 Gennaio 2025

Viene presa visione dell'immobile, confrontandola con la planimetria depositata in catasto. Rilevato metricamente il piano, comprese le pensiline lungo i prospetti Est ed Ovest. Successivamente viene visitato il piccolo vano al piano terra, facente integralmente parte





CTU CAUSA 12/2024 R.G. Imm.

..... contro .....

dell'unità immobiliare. Nutrita la documentazione fotografica degli interni e anche degli esterni ai fini di dare certezza al processo di stima (allegato B).

### 1.1.3. – Considerazioni

*- La comparazione con la planimetria catastale, evidenzia che la terrazza quadrangolare è stata inglobata; rendendo il prospetto Est dissimmetrico. Inoltre evidente la diversa distribuzione degli spazi interni. L'abuso sarà meglio evidenziato dopo l'assunzione della concessione edilizia originaria.*

Alle ore 16:30 le operazioni vengono provvisoriamente concluse.

## 1.2 - Prosieguo - 28 Gennaio 2025

Il giorno 28 del mese di Gennaio 2025 in Enna, in seguito a comunicazione PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.enna.it](mailto:protocollo@pec.comune.enna.it) del 19/01/2025, introitata con progressivo N. 0003050/2025 del 20/01/2025 (in allegato C1-registrazione del Comune in allegato D1) presso l'Archivio del Comune, in piazza Roma, in seguito ad interlocuzioni telefoniche con impiegati addetti, **ai fini della consultazione del fascicolo relativo alla particella oggetto di stima.** Alle ore 9:00.

### 1.2.1 Presenze

Presente, oltre al sottoscritto ing. Filippo Minacapilli, quale CTU la signora -----, che consegna al sottoscritto un corposo fascicolo, in ipotesi quello richiesto. Alle stessa viene consegnata copia dell'Ordinanza di Nomina, peraltro espressamente richiesta.

### 1.2.2 -Riassunzione operazioni di giorno 28 Gennaio 2025

*All'esame dell'intero faldone, emergono dati, planimetrie e prospetti non attinenti con quanto richiesto.* Il fascicolo consegnato riguardava edifici IACP, ma diverso, oltremodo presenti corpi





CTU CAUSA 12/2024 R.G. Imm.

..... contro .....

A e B con annessi ascensori. ***Viene informata la referente presente. In attesa della corretta individuazione del fascicolo corretto il faldone viene riconsegnato.***

### **1.2.3. – Considerazioni**

- *La consegna del fascicolo era avvenuta dopo aver fornito la via, e la particella catastale. I dati non sono stati ritenuti sufficienti (?). **Emerge** la **necessità di individuazione da parte del sottoscritto degli estremi di data e numero del titolo edilizio, invero propri dell'Ente Comunale.***
- *In attesa di integrazione dei dati richiesti alle ore 9:50 le operazioni vengono provvisoriamente sospese.*

### **1.3 - Prosieguo - 31 Gennaio 2025**

Nei giorni successivi alla prima visita avvenuta il 28/01/25, è stato contattato l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Enna, la cui preziosa collaborazione (funzionario dott. -----), ha permesso di individuare il titolo edilizio: ***“Nulla Osta Esecuzione Opere Edili”, N. 3 del 1972, per la costruzione di numero 12 alloggi.***

Questi dati sono state trasmessi via whatsapp all'interlocutrice telefonica signora ----- ancora prima dell'OO. PP. odierne. Comunicati in presenza anche ad altra referente.

Dunque, alle ore 10:30 presso l'Archivio.

#### **1.3.1 Presenze**

Presente, oltre al sottoscritto ing. Filippo Minacapilli, quale CTU un'addetta non qualificatasi, ma conosciuta, che ha rifiutato timorosa, la firma del verbale.

#### **1.3.2 -Riassunzione operazioni di giorno 31 Gennaio 2025**

I referenti dell'Archivio non sono in grado di fornire il fascicolo utile.





### 1.3.3. – Considerazioni

*Nonostante le informazioni integrative comunicate al personale addetto all'Archivio sono permase le difficoltà di individuazione del fascicolo pertinente, che si presume introvabile. **Si prende atto della mancata consegna.***

*Il 03/02/2025 con comunicazione di prot. N. 0006247/2025, in risposta alla nota prot. 2050/2025 Richiesta di Accessi agli Atti, l'impiegata signora ----- ha comunicato con nota appropriata che gli elaborati richiesti NON sono presenti tra gli atti dell'Archivio (documenti in allegato D2-1 e D2-2). Alle ore 10:55 le operazioni vengono sospese.*

### 1.4 - Prosieguo - 4 Febbraio 2025

Essendo chiara la prospettiva di rivolgersi ad altro Ente, supplente, è stato formalmente contattato l'Istituto Autonomo Case Popolari di Enna (IACP), in Viale Armando Diaz, 54 tramite PEC all'indirizzo [iacpenna@pec.iacpen.it](mailto:iacpenna@pec.iacpen.it), comunicazione del 31/01/2025, introitata con progressivo 0000520 in pari data, e a successiva PEC di integrazione del 3/02/2025 introitata con prot. 0000563, quest'ultima poiché l'IACP ha chiesto specifiche motivazioni sulle ragioni della richiesta degli elaborati (in allegati: E2-1, E2-2, E2-3). Dopo successive interlocuzioni telefoniche, per infine poter consultare il **“Nulla Osta Esecuzione Opere Edili”, N. 3 del 1972, per la costruzione di numero 12 alloggi, che si è ritenuto l'Ente avere in copia**, presso i locali dell'IACP di Enna, alle ore 9:00,

#### 1.4.1 Presenze

Presente, oltre al sottoscritto, il Dirigente dell'Area Tecnica Ing. -----.

#### 1.4.2 -Riassunzione operazioni di giorno 4 Febbraio 2025

Viene discussa a titolo di chiarimento la casistica della richiesta documentazione, in merito alla quale viene mostrata piena disponibilità. Ricercato il fascicolo presso l'Archivio, vengono





visionate la planimetria del piano tipo, essendo identiche per i tre piani costitutivi dell'edificio, e quella del piano terra (copie in allegato E3 ed E4:).

Inoltre consegnate copie cartacee:

- 1) del *Nulla Osta Esecuzione Opere Edili*, N. 3 del 1972, rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna (in allegato F1)
- 2) copia dell'agibilità/abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna in data 11/12/2007 n. 82/2007 (in allegato F2), con allegata perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 17/1994 (in allegato F3).

### 1.4.3. – Considerazioni

*Il colloquio ha permesso di avere, oltre alle copie cartacee di cui ai punti precedenti, il formato elettronico dei file delle planimetrie ai piani; questi sono stati compressi rispetto a quelli originali pervenuti, occupanti eccessiva memoria (copie in allegato E3 ed E4).*

Compilato il verbale, alle ore 10:20 le Operazione Peritali vengono chiuse.

## 2 – DESCRIZIONE

### 2.1. –LUOGHI

#### 2.1.1 - ESTERNI

- L'edificio è sito in via Spirito Santo, zona periferica del tessuto urbano ma, in strettissima connessione con il centro urbano, fra Uffici, INPS, Agenzia delle Entrate, Scuole Pubbliche, quant'altro.

- Si riscontra nei pressi la presenza di antenne per telecomunicazioni, come mostrato nelle immagini ai numeri 38-39 in allegato B; presenza poco gradita in una compravendita. È questo tuttavia un fatto che non è detto sia rilevante normalmente.

- Altitudine fra le maggiori del territorio di Enna, gradevolmente panoramico.





## 2.1.2 – INTERNI

L'immobile è parte di un complesso di 6+6 unità immobiliari su due corpi scala realizzato per conto dell'IACP. Vi si accede dal corpo scala su androne esterno (corpo a quota maggiore allegato B foto n. 3), sei rampe sino al terzo piano, con ingresso a sinistra. L'immobile internamente è in generale di qualità, ben tenuto, ben arredato, anche con parquet. Il pavimento delle pensiline appare rinnovato. Vi sono stati interventi abbastanza recenti nel cornicione, con copertine e protezioni lungo di esso, ma, con risultanze pratiche dubitative, essendovi stanze con infiltrazioni umide. La documentazione in allegato B ben rende le situazioni descritte.

**Gli elaborati del titolo edilizio, Pianta Piano Tipo fornita dall'IACP,** evidenziano l'ampliamento.

Nelle procedura di stima in appresso è contenuta ogni individuata caratteristica incidente specificamente nella determinazione del valore venale.

## 2.2. – LICEITA'

L'EDIFICIO, ex asseverazione annessa alla richiesta di abitabilità – agibilità (in allegato F3), ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 17/94, è provvisto:

- 1- di toponomastica: in via Spirito Santo ai civici 140/142,
- 2- parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 12/12/1972,
- 3- censito al Foglio 74, Particella n. 751, Subalterni dal n. 1 al n. 14, costituito da n. 2 unità immobiliari quali beni comuni non censibili: parti comuni costituiti dal portico, vani scala e dal locale ex centrale termica e da un vano condominiale,
- 4- n. 12 abitazioni del tipo economico (A/3) distribuiti su due scale e con due appartamenti per piano, oltre a relative pertinenze al piano terra,
- 5- i lavori di costruzione sono stati iniziati in data 02/04/1973 e ultimati in data 31/07/1974,
- 6- strutture in cemento armato realizzate in forza dell'Autorizzazione del Genio Civile n. 4455 del 28/04/1973, certificato di conformità del 23/12/1976 di prot. ai sensi art. 28 legge 64/74.





CTU CAUSA 12/2024 R.G. Imm.

..... contro .....

7- certificazione di collaudo del 15/11/1976,

8- rispetta le condizioni poste dai titoli edilizi e delle norme attinenti gli impianti tecnologici e gli aspetti igienico sanitari alla data di ultimazione.

**Edificio perciò realizzato in conformità al progetto approvato.**

### **2.3. – ABUSO EDILIZIO**

In seguito alla dichiarazione di conformità è stata ampliata l'immobile oggetto di stima, inglobando la parte terrazzata quadrangolare estesa, pari a **m 2,20x1,90 per mq 4,18 e mc 13** arrotondati (si vedano gli allegati G ed E3). L'abuso, ha indotto una modifica ovviamente del prospetto e delle sue aperture; evidente la diversa distribuzione degli spazi interni.

Non sembra necessaria una pratica presso il Genio Civile, invece è d'obbligo una pratica presso il Comune di Enna. Vista l'esiguità, l'abuso dovrebbe essere sanabile. **Tuttavia:** in un condominio, la modifica del prospetto da parte di uno dei condomini, per il suo **maggior agio, potrebbe trovare giusto ostacolo dal resto dei condomini, che in assemblea potrebbero opporsi chiedendo il ripristino dello stato di fatto quo-ante.**

Nell'ipotesi favorevole, sono conseguenti gli oneri tecnici, concessori, aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, etc.. Se ne terrà conto di seguito nella procedura di stima.

### **3. – PROCEDURA DI STIMA**

#### **3.1.0.- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO**

Una serie di parametri specifici aiuteranno a formare il valore di mercato.

##### **3.1.1.- Parametro zonale**

Un parametro di zona, inteso nel senso della qualificazione conferita al locale da un complesso di caratteristiche di vario tipo quali:

- **di ubicazione** definita dalla localizzazione del fabbricato all'interno del territorio cittadino, e rispetto al centro urbano del comune;

*STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE - Ing. Filippo Minacapilli*

*Via Cavour n° 3, Aidone – ing.minacapilli@virgilio.it*





- **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile (strade marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (negozi), nonché di altri.

- **di posizione** definita dalla connotazione conferita all'immobile da caratteristiche qualificanti quali l'esposizione rispetto ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento.

### 3.1.2.- Parametro costruttivo

È inteso un parametro correlato con la qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- **strutturali** relative al corretto assetto statico di masse murarie ovvero strutture portanti, in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque da risalita o per condense;

- **di finitura** relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- **di impianti** relative alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni ed esterni (elettrico, idrico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero alle regole di mercato;

### 3.1.3.- Parametro funzionale

Questo parametro è connesso ad una razionale fruizione degli interni sia per eventuali articolazioni;

### 3.1.4.- Parametro urbanistico-catastale

Inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

### 3.1.5.- Parametro di trasformazione

Inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, e seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti o diversificazione della sua categoria.

### 3.1.6.- Parametro Impianti e Infissi





Il parametro è connesso alla presenza di ascensori e infissi interni o esterni che potrebbero influire nella determinazione del valore del bene.

### 3.2.0.- COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Ad ogni parametro come prima definito, viene associato un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione assunta per l'immobile virtuale medio di riferimento.

**Il valore unitario è effettuato considerando la superficie lorda.**

#### 3.3.1.1.- Immobile in Enna, foglio 74 particella 751 sub 6, Zona censuaria 1, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 (in attesa della sua ridefinizione).

##### 3.3.1.1.1.- Determinazione del valore unitario di riferimento

###### **Dato documentale di mercato**

Le sottostanti risultanze derivano da consultazioni presso agenzie immobiliari operanti nella città di Enna relative a concrete operazioni di compravendita di immobili destinati a civile abitazione, nonché da informazioni assunte da tecnici professionisti operanti nella città.

<b>Professionista 1</b>	al mq	euro	1.100,00	valore MEDIO fornito
<b>Professionista 2</b>	al mq	euro	1.000,00	valore MEDIO fornito
<b>valore medio di mercato 1</b>	<b>al mq</b>	<b>euro</b>	<b>1.050,00</b>	<b>valore medio di professionisti</b>

<b>Agenzia 1</b>	al mq	euro	1.200,00	valore medio determinato dai dati forniti dall'agenzia 1
<b>Agenzia 2</b>	al mq	euro	1.100,00	valore medio determinato dai dati forniti dall'agenzia 2
<b>valore medio di mercato 2</b>	<b>al mq</b>	<b>euro</b>	<b>1.150,00</b>	<b>valore medio fra le due agenzie</b>

<b>valore medio complessivo</b>	<b>al mq</b>	<b>euro</b>	<b><u>1.100,00</u></b>	<b>valore medio dati dei professionisti e dalle agenzie</b>
---------------------------------	--------------	-------------	------------------------	---





## 3.3.1.1.-

**Dato O.M.I.**

Dato desunto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo ad operazioni di compravendita nella città di Enna, microzona 1, semicentrale per abitazioni civili nel primo semestre 2024.

I valori assunti oscillano in questa misura:

minimo	al mq	euro	900,00
massimo	al mq	euro	1.350,00
<b>valore medio O.M.I. al mq</b>		<b>euro</b>	<b>1.125,00</b>

I valori immobiliari sono assai simili ai dati documentali al punto precedente.

Con questi criteri siamo adesso in grado di fissare il valore di un immobile medio ideale di riferimento (immobile virtuale), cui quello in esame potrà essere utilmente comparato.

valore medio unitario di riferimento, ottenuto dalla media fra

1) *valor medio complessivo*

2) *valor medio O.M.I.*

<u>valore di riferimento al mq</u>	<b>V<sub>r</sub></b>	=	euro	<b>1.112,50</b>
------------------------------------	----------------------	---	------	-----------------

## 3.3.1.2.-

**Comparazione rispetto al parametro zonale**

Con riferimento alle sue varie componenti:

- **di ubicazione** l'immobile è situato in via Spirito Santo, non distante dal centro urbano; zona periferica ma, in strettissima connessione con il centro urbano, sono infatti prossimi Uffici, INPS, Agenzia delle Entrate, Scuole Pubbliche, quant'altro fissiamo nel complesso un coefficiente poco decrementale: **K<sub>z-ub</sub> = 0,980**
- **di utenza** l'immobile è facilmente fruibile, con area parcheggio fissiamo un coefficiente neutro: **K<sub>z-ut</sub> = 1,000**
- **di posizione** il bene è ben finestrato e illuminato; inoltre da esso si godono panorami del territorio circostante la luminosità con riferimento all'esposizione dell'appartamento alla luce naturale è un fattore che incide positivamente sulla valutazione finale e in particolare





se molto luminoso, con raggi diretti durante tutta la giornata si parla di un +10%.

fissiamo nel complesso un coefficiente incrementale:  $K_{z-pos} = 1,060$



**Per contro, ci sono molte antenne per telecomunicazioni la cui presenza incide negativamente sul valore venale e sarà analizzata meglio alla fine della procedura**

La composizione dei tre parametri da luogo al coefficiente zonale:

$$K_{z-ub} \times K_{z-ut} \times K_{z-pos} = K_z = 1,039$$

### 3.3.1.3.- Comparazione rispetto al parametro costruttivo

Con riferimento alle sue varie componenti:

- **strutturale** sono assenti quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali; l'edificio è relativamente recente; come evidenziato nella documentazione fotografica n. dal 14 al 19, sono presenti fenomeni di umidità, anche pronunciate, nonostante i lavori relativamente recenti nel cornicione;

L'immobile è abitabile, provvisto degli impianti connessi usualmente presenti

fissiamo così il coefficiente decrementale:  $K_{c-str} = 0,980$

- **di finitura** le caratteristiche di finitura sono buone/ottimali senza fenomeni di degrado, con pavimentazione generalmente di parquet e in genere, di qualità e gusto;

fissiamo un coefficiente premiale:  $K_{c-fin} = 1,015$

**di impianti** presente impianto autonomo di riscaldamento a elementi radianti a muro

fissiamo un coefficiente premiale:  $K_{c-imp} = 1,010$

La composizione dei tre parametri da luogo al coefficiente costruttivo:

$$K_{c-str} \times K \times K_{c-fin} \times K_{c-imp} = K_c = 1,005$$

### 3.3.1.4.-

#### Comparazione rispetto al parametro funzionale

L'estensione del bene è tale da permettere l'utilizzo a una famiglia media,

essendo nel contempo l'immobile provvisto di vano al piano terra; tuttavia privo di

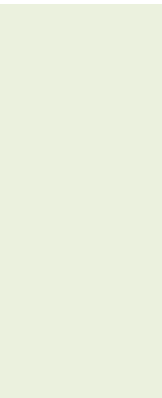
posto macchina coperto; fissiamo questo coefficiente decrementale:  $K_f = 0,980$





3.3.1.5.-

**Comparazione rispetto al parametro urbanistico catastale**



**Vi sono incongruenze urbanistiche, ampliamento planimetrico con volumi aggiunti.**

**E' necessario sanare l'abuso, con successiva variazione catastali, versando gli oneri**

**concessori dovuti, e connessi oneri tecnici.**

**In via provvisoria l'incidenza sui coefficienti adottati verrà considerata neutra.**

**Se ne terrà conto al termine della procedura, stante l'importante**

**incidenza negativa sul valore venale.**

fissiamo un coefficiente neutro:

$K_{u-c} = 1,000$

3.3.1.6.-

**Comparazione rispetto al parametro di trasformazione**

L'impianto dell'immobile, anche se è fisso, si presta a trasformazioni interne.

Il valore di soprassuolo è irrilevante;

fissiamo un coefficiente invariante:

$K_t = 1,000$

3.3.1.7.-

**Comparazione rispetto al parametro Impianti e Infissi**

1) L'estensione planimetrica del bene è notevole; gli infissi doppi sono in buone condizioni, anche in vetrocamera, poco disperdenti calore, ma non recenti. Le ringhiere delle pensiline necessitano di una ristrutturazione (foto 11,12,13)

2) Vi è l'impianto di riscaldamento. Con radiatori diffusi.



**A fine procedura sarà approfondito quanto riguarda le dispersioni termiche,**



**A fine procedura sarà approfondito quanto riguarda l'assenza di ascensore**

In considerazione dei punti 1) e 2) fissiamo un coefficiente decrementale:

$K_a = 0,970$

3.3.1.8.-

**DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali

e conseguentemente economici del locale del quale si tratta, risulta:

$K = K_z \times K_c \times K_f \times K_{uc} \times K_t \times K_a = 0,9921$





## 3.3.1.9.-

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Calcoliamo prima il valore unitario del bene reale, che si ottiene moltiplicando

il coefficiente finale composto, per il valore unitario del bene virtuale.

$$\underline{K} \times V_r = \underline{0,9921} \times 1.112,50 = \underline{1.103,68} \quad \text{euro} \quad \underline{1.103,68}$$

Determiniamo la superficie commerciale dell'immobile, così determinata:

1) al lordo della parte abusiva pari a m 2,20x1,90 = mq 4,18 di spazio netto esterno, compresi i muri

perimetrali che incrementano gli interni così: m (0,30+2,20+0,30)x1,90= mq 5,32;

2) al lordo dei tramezzi interni e muri perimetrali quando esclusivi, considerandoli

solo per la sua metà se comuni.

3) applicando coefficienti di ragguaglio alle superfici nette delle pensiline e a quelle

di vani non comunicanti, come evidenziato di seguito.

Nel complesso si veda l'allegato G

				mq	coeff. di ragguaglio		superficie ragguagliata		
area A1	10,10	x	10,95	=	110,60	x	100%	=	110,60
area A2	1,45	x	4,45	=	6,45	x	100%	=	6,45
area A3	5,25	x	0,30	=	1,58	x	100%	=	1,58
vano piano terra	1,55	x	4,00	=	6,20	x	80%	=	4,96
pensilina Est	1,20	x	7,00	=	8,40	x	25%	=	2,10
pensilina Ovest	1,30	x	5,20	=	6,76	x	25%	=	1,69
in sottrazione parte triangolare	-0,80	x	0,40	=	-0,32	x	25%	=	-0,08

totale	mq	127,29
--------	----	--------

	valore unitario		
possiamo avere il suo valore:	127,2925	x	1.103,68 =
			<u>140.490,22</u>
<b>STIMA VALORE VIRTUALE</b>		euro	<b>140.490,22</b>





### 3.3.2. VULNERABILITA' e DEPREZZAMENTO

*Un edificio oggetto di stima può presentare condizioni aventi particolare incidenza negativa riguardo il suo valore venale. Può essere vulnerabile per certi aspetti, quali ad esempio il grado di certezza statica, soggezione a frane o crolli, bassa resistenza sismica, gravissima assenza di illuminazione naturale, o a ragione di isolamento materiale dovuto all'assenza di vie di comunicazione etc..*

*Nel nostro caso, vi sono più condizioni, ognuna riduttiva del valore venale. Condizioni che rendono maggiormente complesso il processo di stima.*

#### 3.3.2.1 - ANTENNE ed ELETTROSMOG

Come detto al punto n 3.1.2, della procedura, nei pressi dell'immobile vi sono tantissime antenne:

*I ripetitori TV, radio, e per telefonia mobile, sono fonti di emissioni elettromagnetiche, senza voler specificare se ospitano 3G, 4G o anche il 5G, lungi dal voler alimentare preoccupazioni per la salute, tantomeno stati di panico.*

*In una casa si possono avere disturbi al sonno, all'umore, emicranie. La legislazione in merito è per ora carente, e non considera i lunghi tempi di esposizione e lo stato fisico delle persone che li subiscono, con i bambini più fragili degli adulti. La consapevolezza del rischio è sempre più diffusa e supportata da ricerche internazionali. C'è chi rinuncia all'acquisto in presenza di antenne in bella vista. A seconda della situazione elettromagnetica, certificabile con una misurazione dei campi ad alta e bassa frequenza, il prezzo di vendita diminuisce anche al 20%. Si può acquistare senza rendersi conto dei rischi per la salute ignorando completamente l'argomento. Oppure comprare consciamente però, pianificando dei lavori di mitigazione e schermatura.*

*Con la sentenza N. 709 del 02/11/2018 del Tribunale Civile di Piacenza è stato stabilito che una antenna di telefonia arrecava un pregiudizio permanente a dei terreni dell'Attore con riduzione del loro valore commerciale e vanificazione delle possibilità edificatorie, stabilendo il pagamento di un indennizzo calcolato sul deprezzamento del valore commerciale. "A prescindere dalla regolarità dell'installazione dell'impianto tanto dal punto di vista ambientale, quanto sotto il profilo amministrativo (rispetto dei limiti di distanza stabiliti dagli strumenti urbanistici), la presenza di una fonte di emissioni elettromagnetiche in prossimità di un bene destinato o destinabile ad uso abitativo viene percepita dalla collettività quale possibile fonte di rischio, per cui deve essere valutata quale aspetto negativo sull'appetibilità e, quindi, sul valore di mercato del bene stesso".*

*Fonte: <https://www.condominioweb.com/campi-elettromagnetici-permanente-pregiudizio.15995>*

*La sentenza del Giudice di Pace di Perugia, del settembre 2023, ha dato ragione ad un condomino che si trova nei pressi di una antenna di telefonia. Veniva lamentata l'insorgenza di problemi fisici a partire dal giorno di messa in funzione dell'antenna, come insonnia e mal di testa, il condomino ha riscontrato un decremento del valore immobiliare e ha richiesto un risarcimento. riconosciuto dal Giudice....*

Fonti

<https://www.mase.gov.it/pagina/inquinamento-elettromagnetico>

<https://www.fondazioneveronesi.it/magazine/tools-della-salute/glossario/inquinamento-elettromagnetico>

<https://www.elettrosmog.rm.it/svalutazione-immobili-vicino-elettrodotti-antenne-ripetitori-elettrosmog.html>

<https://www.a2c.it/News-Campi-elettromagnetici/perdita-del-valore-immobiliare-a-cause-di-una-antenna-di-telefonia.html>

<https://www.giustamm.it/dottrina/sviluppi-problematiche-e-questioni-emerse-con-l-arrivo-del-5g-il-difficile-contemperamento-degli-interessi/>

per tale specifica casistica (si vedano le immagini acquisite in allegato B n. 38 e 39,

che rendono chiaramente la situazione,

**L'INCIDENZA VIENE RIDOTTA STANTE LA CONCOMITANZA CON ULTERIORI DUE VULNERABILTA' AGENTI CONGIUNTAMENTE**

viene giudicata fondata una riduzione del valore venale del 15% pari a euro

**21.073,53**





### 3.3.2.2 - ABUSO EDILIZIO

Come anticipato al punto 3.1.5, nonché quanto detto nel capitolo 4. sull'argomento, da non trascurare, si focalizza ora l'attenzione sulla problematica inerente l'abuso ed altre incombenze:

- oneri tecnici, oneri di urbanizzazione e di segreteria presso il comune di Enna	<u>2.500,00</u>
- oneri tecnici al lordo dei diritti per l'aggiornamento catastale	<u>600,00</u>
	totale <u>3.100,00</u>
- Nuova Attestazione Certificazione Energetica aggiornata	<u>400,00</u>
	<b>TOTALE <u>3.500,00</u></b>

### 3.3.2.3 - DISPERSIONI TERMICHE

Il vano sub 6 oggetto di stima è piano sottotetto dell'edificio, che, insieme alle pareti est ed ovest sono fortemente disperdenti calore, Oltremodo, l'unità immobiliare è al terzo piano: di fatto isolato, sito in alto e disperdente e sito nella città di Enna, capoluogo a oltre 900 metri sul livello del mare.

**L'attestato di prestazione energetica in allegato H restituisce la CLASSE G, ovvero l'ultima ovvero la più dispendiosa riguardo i costi di riscaldamento.**

Vi è uno studio della Banca d'Italia sui conti e sulla differenza di valore tra un edificio in alta classe energetica e un altro in classe bassa, dal quale emerge che il prezzo di vendita di una casa che appartiene alle quattro classi di efficienza energetica A (A1, A2, A3 e A4), a parità di dimensioni e ubicazione dell'edificio, è in media del 25% maggiore rispetto a una classe G.

Va detto che questa percentuale rappresenta una media di molte situazioni differenti. Nei centri storici, ad esempio, dove la zona o il palazzo di pregio hanno una forte incidenza sul prezzo, la differenza tra le diverse classi energetiche si riduce. **Nelle zone periferiche, per contro, una classe A può avere un valore di mercato superiore anche del 30%.**

**Nelle zone climatiche più fredde, dove i risparmi energetici per la climatizzazione sono più consistenti (e gli interventi di efficientamento più costosi), la differenza di prezzo può invece arrivare al 45%.**

**L'INCIDENZA VIENE RIDOTTA STANTE LA CONCOMITANZA CON ULTERIORI DUE VULNERABILTA' AGENTI CONGIUNTAMENTE**

Vista la Classe G di appartenenza, viene giudicata ragionevolmente fondata una riduzione del valore pari al	13%	<u>18.263,73</u>
---	-----	------------------

### 3.3.2.4 - ASSENZA DI ASCENSORE

L'immobile è sprovvisto di ascensore, peraltro **situato al terzo piano; anche se non obbligatorio**, in atto non è accessibile ex DM 14/06/1989 n. 236, le rampe del corpo scala sono una barriera notevole, prescindendo dal Dm precedente. Certamente adattabile, ma con importante investimento economico. L'ascensore è certamente un valore aggiunto nei contesti abitativi. **Generalmente emerge un differenziale intorno al 15/20% tra gli edifici con ascensore rispetto a quando ne sono privi.** A volte cessa di essere valore aggiunto, divenendo indispensabile. Percorrendo le rampe ai piani l'opzionalità comincia a scemare. Certamente, già complesso ed oneroso il carico derivante da una semplice busta della spesa, SE NON OGGETTI PESANTI, **con sei rampe da superare.**

Tutto ciò inoltre **va messo in relazione con il piano in cui è collocato l'appartamento**, perché, come è facilmente intuibile, la mancanza di tale impianto incide in misura minima se la casa è al primo piano, avendo un impatto decisamente più rilevante se o più alto. In generale, si stima che per calcolare il valore di una casa priva di ascensore occorre ridurre il prezzo di circa il 15% rispetto alla media di mercato relativa alla zona e alla tipologia di immobile.





<https://www.immobiliare.it/news/mercato-immobiliare/case-ville-e-condomini/quanto-vale-una-casa-senza-ascensore-158079>

L'INCIDENZA VIENE RIDOTTA STANTE LA CONCOMITANZA CON ULTERIORI DUE VULNERABILTA' AGENTI CONGIUNTAMENTE

**Viene giudicata fondata una riduzione del valore pari al 9,0%**

**12.644,12**

Fonti

<https://www.mutuionline.it/news/case-ecco-quanto-incide-la-presenza-o-meno-dell-ascensore-sul-prezzo-00042099.asp>

<https://www.makecasa.it/news/casa-senza-ascensore-come-cambia-il-valore/>

### 3.3.3 Dato catastale

rendita catastale		rivalutazione del 5%		coefficiente	valore catastale	ca-
379,34 €	X	1,05	X	120		<b>47.796,84</b>

Il valore catastale dell'immobile è troppo basso e non viene considerato.

### RIASSUNTIVAMENTE

VALORE DI STIMA GENERALE VIRTUALE

**140.490,22**

deprezzamenti:

- ANTENNE ed ELETTRISMO	1)	<b>21.073,53</b>
- ABUSO EDILIZIO	2)	<b>3.500,00</b>
- DISPERSIONI TERMICHE	3)	<b>18.263,73</b>
- ASSENZA DI ASCENSORE	4)	<b>12.644,12</b>

*Costi che riducono la stima precedente.*

### 3.3.4 . VALORE DI STIMA PIU' PROBABILE

Per quanto desunto, si riassume:

**Immobile in ENNA, via SPIRITO SANTO N. 142, foglio 74,  
particella 751 sub 6, A/3 classe 3 Piano T-3 di vani 6,5 (da aggiornare)  
di Classe Energetica G, con la caratteristiche precedenti:**

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**euro 85.008,84**



**4. - Conclusioni**

Al termine delle operazioni peritali e dello studio effettuato, si riassume al Signor Giudice Illustrissimo:

**A)- Il comune di Enna non dispone del fascicolo riguardante l'immobile oggetto di stima.**

**B)- Si è avuto modo di consultare presso gli Uffici dell'IACP DI ENNA gli elaborati che si ritengono identiche al progetto approvato: *Nulla Osta Esecuzione Opere Edili*", N. 3 del 1972, rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna per numero 12 unità immobiliari.**

**C)- Nell'unità immobiliare oggetto di stima insiste un abuso edilizio: è stata inglobata una superficie quadrangolare destinata a terrazzo, che ha mutato la simmetria del prospetto. L'ampliamento è soggetto a pratica edilizia in sanatoria, con oneri tecnici e concessori conseguenti, salvo il giusto ostacolo dal resto dei condomini, che in assemblea potrebbero opporsi chiedendo il ripristino dello stato di fatto quo-ante.**

**D)- Al netto di ragioni importanti di deprezzamento, la stima si legge in appresso:**

**STIMA VALORE VIRTUALE**

euro **140.490,22**

**E)- Oltre al costo della sanatoria edilizia, vi sono altre complessità, disgiunte che inducono a deprezzamenti:**

- ANTENNE ed ELETTRISMOG	1)	<b>21.073,53</b>
- ABUSO EDILIZIO	2)	<b>3.500,00</b>
- DISPERSIONI TERMICHE	3)	<b>18.263,73</b>
- ASSENZA DI ASCENSORE	4)	<b>12.644,12</b>
TOTALE		<b>55.481,38</b>

**F) - Al netto dei deprezzamenti la stima dell'immobile si legge di seguito:**

**Il più probabile valore venale dell'immobile è dunque: euro **85.008,84****





G) – **provenienze:**

- a ....., la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Enna al Foglio 74 particella 751 Sub 6 è pervenuta per atto di compravendita del 26/10/2006 repertorio 18235/6014 Notaio ..... sede di Enna, trascritto il 31/10/2006 nn. 12862/8993 da ....., nata a Enna il 17/12/1947 c. f. ...., nato il 13/02//1970 in Germania c.f. ...., nato il 31/071973 a ENNA c. f. ...., nata il 07/04/1966 a ENNA c. f. .... (allegato M).
- a ....., la quota pari a  $\frac{3}{18}$  di piena proprietà, a ..... la quota pari a  $\frac{2}{18}$  di piena proprietà ciascuno dell'immobile in ENNA foglio 74 particella 751 sub 6, pervenuta per successione in morte di ..... nato il 17/03/1943 ad AGIRA (EN) c. f. ...., deceduto il 25/08/199, registrata l'11/02/2000 al n. di rep. 239/317, trascritta il 4/05/2002 ai nn. 3026/2702.

H) – **millesimi:** la corrispondente quota relativa alla particella 751 sub 6, scala A, al sig. ....: abitazione piano terzo e cantina piano terra è pari a **1153,879 millesimi**. (si veda estratto in allegato N). **Quota soggetta a rimodulazione a ragione dell'ampliamento.**

*Nessuna osservazione è pervenuta dalle Parti dopo la trasmissione della ctu in data 26/02/2025 assegnando giorni 8 per le osservazioni, quale lasso temporale compatibile con l'udienza prossima (pec in allegato O).*





CTU CAUSA 12/2024 R.G. Imm.

..... contro .....

**Si rassegna il tutto, rimanendo a disposizione del Signor Giudice Illusterrimo.**

20

Alla presente relazione che si compone di 20 pagine dattiloscritte su unica facciata, si allega:

- A<sub>0</sub> - PEC al Custode
  - A<sub>1</sub> - risposta PEC dal Custode
  - A – Verbale Operazioni Peritali;
  - B – Documentazione fotografica: N. 37 foto + 2 immagini acquisite;
  - C<sub>1</sub> – RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI ENNA
  - D<sub>1</sub> – registrazione PEC del Comune di ENNA
  - D<sub>2.1</sub> – PEC RISPOSTA del Comune di Enna A NOTA PROT. 3050/2025 RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI
  - D<sub>2.2</sub> – DICHIARAZIONE DI NON PRESENZA PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE
  - E<sub>2-1</sub> – PEC richiesta accesso agli atti a IACP
  - E<sub>2-2</sub> – PEC integrativa a IACP
  - E<sub>2-3</sub> – PEC da IACP
  - E<sub>3</sub> – planimetria del piano tipo edificio IACP
  - E<sub>4</sub> – la planimetria del piano terra edificio IACP
  - F<sub>1</sub> – NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 3 del 1972,
  - F<sub>2</sub> – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' - AGIBILITA'.
  - F<sub>3</sub> – asseverazione annessa alla richiesta di abitabilità – agibilità
  - G – superfici dell'immobile con evidenza dell'ampliamento
  - H – Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile realizzata sulla base dello stato di fatto
  - H<sub>1</sub> – Documenti di Identità del proprietario e Libretto di Caldaia
  - I – Planimetri catastale ed estratto di mappa,
  - L – Visura storica
  - M - Atto di provenienza
  - N – Tabella dei millesimi
  - O – PEC di trasmissione ctu alle parti.
- Aidone, 10/03/2025

Il C.T.U.

(*Ing. Filippo Minacapilli*)

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE - Ing. Filippo Minacapilli

Via Cavour n° 3, Aidone – ing.minacapilli@virgilio.it

