

10/01/2018

dr. allo Presidente
03/01/2018

ING. GIUSEPPE ALAIMO
Via Cavallotti n. 2 - Aidone (EN)
Tel. Cell. 3332764927



Deposito
Cancellato
IL FUNZIONARIO CAPOZUCCATO
L. 10/01/2018
DEPOSITO

PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

TRIBUNALE DI ENNA - Esecuzioni Immobiliari -

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2016

Immobili siti a Valguarnera:

1. Appartamento - Via Arimondi n. 69, P.2 (Fg.16, Part.304, Sub.13);
2. Garage - Via Arimondi n. 69, P.T. (Fg.16, Part.304, Sub.4);

Immobili siti in agro di Assoro:

1. Fabbricato - C.da Montagna snc (Fg.78, Part.308);
2. Terreni - C.da Montagna (Fg.78 Part.225-226);

Causa tra:

Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. per Azioni
contro

Enna, li 03/01/2018

In fede



TRIBUNALE DI ENNA
- Esecuzioni Immobiliari -

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2016**

Immobili siti a Valguarnera:

1. Appartamento - Via Arimondi n. 69, P.2 (Fg.16, Part.304, Sub.13);
2. Garage - Via Arimondi n. 69, P.T. (Fg.16, Part.304, Sub.4);

Immobili siti in agro di Assoro:

1. Fabbricato - C.da Montagna snc (Fg.78, Part.308);
2. Terreno - C.da Montagna (Fg.78 Partt.225-226);

Causa tra:

Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. per Azioni
contro

• **PREMESSA**

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe Alaimo**.

con studio in Aidone (EN) in via Cavallotti n. 2, nominato dal **G.E. Dott. Noto Nunzio** come Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe, prestava giuramento il giorno **30/06/2017** al fine di redigere una perizia tecnica in risposta ai quesiti di stima inerenti gli immobili di cui all'oggetto, previo verifica di regolarità tecnico-urbanistica degli stessi.

• **SOPRALLUOGHI**

In data **12/07/2017** alle ore 08:30, secondo quanto informato alle parti in data 04/07/2017 a mezzo P.E.C. e Raccomandata A.R. (Allegati A1, A2), hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, allo scopo di rilevare tutte le informazioni di tipo plano-altimetriche, fotografiche e descrittive avvenute alla presenza dell'esecutato, oltre che del C.T.U. e del suo collaboratore arch. Cultreri Orazio. Le operazioni sono state concluse lo stesso giorno alle ore 12:00, nella piena regolarità e con la ampia ed accordata disponibilità dell'esecutato che ha consentito libero accesso a tutti i locali per tutta la durata del sopralluogo (Allegato A3).

In data **05/12/2017** alle ore 10:00, a seguito di intercorsi contatti telefonici con l'esecutato e di "proroghe" autorizzate dal Giudice, vista l'impossibilità di accedere al sito per assenza prolungata dei proprietari, si è proceduto ad ulteriore sopralluogo presso l'immobile fabbricato sito in contrada Montagna in agro del Comune di Assoro, allo scopo di rilevare dei locali al piano seminterrato sfuggiti al CTU e comunque non dichiarati dall'esecutato durante il primo sopralluogo del 12/07/2017.

Le operazioni sono state concluse lo stesso giorno alle ore 10:30, nella piena regolarità e con accordata disponibilità dello stesso esecutato (Allegato A4).

Tali operazioni si sono svolte in assenza di C.T.P. (Consulente tecnico di parte).

• **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Convenzionalmente ai fini della vendita, gli immobili di cui all'oggetto si distinguono in n° 3 Lotti differenti: **Lotto1 (L.1) - Lotto2 (L.2) - Lotto3 (L.3):**

- L.1) Appartamento:** Immobile sito a Valguarnera, in via Arimondi n. 69-P.2 (Fg.16, Part.304, Sub.13, Cat.A/3, Classe3, Cons.7,5 vani).
- L.2) Garage:** Immobile sito a Valguarnera, in via Arimondi n. 69-P.T. (Fg.16, Part.304, Sub.4, Cat.C/6, Classe5, Cons.22 mq).
- L.3) Fabbricato e Terreni** Fabbricato sito in agro di Assoro, in c.da Montagna (Fg.78, Part.308, Cat.A/3, Classe3, Cons.6,5 vani).
Terreno sito in agro di Assoro, in c.da Montagna (Fg.78, Partt.225-226, Sup. 1129-783 mq).

LOTTO 1) APPARTAMENTO Valguarnera (Fg.16, Part.304, Sub.13)

L'appartamento si trova al piano secondo di un palazzo condominiale, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore, il cui ingresso è situato in via Arimondi n. 69 (Allegati E2-E3). Il condominio si colloca in una zona semi-centrale a destinazione d'uso residenziale, le cui coordinate geografiche sono le seguenti: latitudine nord 37,4969 e longitudine est 14,3929 (Allegato E1).

Il fabbricato ultimato in data 20/03/1991, per come si evince dal "certificato di conformità" (Allegato D3), è costituito da un piano terra (seminterrato negli elaborati di C.E. presentati all'U.T.C.) e da n. 4 piani in elevazione; esso è costituito da una struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, muri esterni e tramezzature interne in laterizio forato opportunamente intonacati.

I prospetti esterni si presentano in ottimo stato, in quanto oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato le facciate con opere di

finitura esterna ai "silicati" e con zoccolatura in lastre di pietra. Gli infissi esterni si compongono di un telaio in alluminio e di vetri singoli trasparenti, corredati da serrande avvolgibili in pvc.

La copertura è composta da falde inclinate con manto di copertura in tegole.

L'appartamento è planimetricamente ha forma regolare con sagoma ad "L", la cui superficie lorda è pari a mq 197,00 e superficie netta pari a mq 165,80, con altezza netta interna H= mt 2,75; si aggiunge un balcone di mq 30,10.

Gli ambienti interni sono i seguenti:

- Sala giorno (mq 43,50);
- Cucina-pranzo (mq 28,30);
- Wc-lavanderia (mq 6,60);
- Studio (mq 13,00);
- Camera da letto 1 (mq 21,50);
- Camera da letto 2 (mq 14,70);
- Camera da letto 3 (mq 10,00);
- Bagno (mq 8,50);
- Ripostiglio (mq 3,90);
- Disimpegno (mq 15,80).

(Allegato B1).

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
<u>Appartamento 1</u> (Piano Secondo)	H = mt 2,75	Superficie Lorda = mq 197,00 (Escluso balcone di mq 30,10) Superficie Netta = mq 165,80

L'appartamento, inoltre, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le pareti divisorie, di natura non-portante, sono in laterizio forato di spessore cm 10, intonacate, tinteggiate ed in buono stato di conservazione.
- La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni in gres-porcellanato; il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.
- La porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato e le porte di collegamento interno sono in legno tamburato e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

- Gli impianti (elettrico, idrico) sono adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia per interni a gas-metano.
- L'illuminazione artificiale dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.
Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come buone.
(Allegato E2).

LOTTO 2) GARAGE Valguarnera (Fig.16, Part.304, Sub.4)

Il locale garage, di pertinenza del summenzionato appartamento, si colloca al piano terra del condominio sito in Via Arimondi n. 69.

Ad esso vi si accede tramite una corte comune a tutti gli accessi dei garage.

La planimetria ha una forma irregolare avente superficie lorda pari a mq 27,00 e superficie netta pari a mq 22,00 con altezza netta interna H= mt 2,90 (Allegato B1).

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
<u>Garage</u> (Piano Terra)	H = mt 2,90	Superficie Lorda = mq 27,00 Superficie Netta = mq 22,00

LOTTO 3) FABBRICATO e TERRENO agro di Assoro (Fig.78, Part.308)

Il fabbricato è una residenza unifamiliare di campagna, realizzata in data anteriore al 01/09/1967, per come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile (Allegato C7), costituito da un piano seminterrato adibito ad uso deposito, un piano terra a destinazione d'uso residenziale ed un piano primo mansardato attualmente adibito ad uso locale di sgombero (Allegati B3, E4).

Il fabbricato è sito in c.da Montagna, agro del Comune di Assoro, ma a pochi chilometri di distanza dal centro abitato di Valguarnera, le cui coordinate geografiche sono le seguenti: latitudine nord 37,4896 e longitudine est 14,4073 (Allegato E2).

Esso è costituito da una struttura portante in muratura, da solai in latero-cemento e divisori interni in laterizio forato opportunamente intonacati.

I prospetti esterni, allo stato attuale, si presentano in discreto stato di manutenzione. Gli infissi esterni si compongono di un telaio in alluminio e di vetri singoli trasparenti, corredati da persiane esterne in alluminio. La copertura è composta da falde inclinate con manto di copertura in tegole (Allegato E4).

L'area di sedime è planimetricamente a forma regolare di superficie lorda pari a mq 110,40.

Il fabbricato, inoltre, dispone di ampi spazi di pertinenza esterna, sia scoperti (aree di accesso e area di parcheggio) che coperti (tettoie esterne).
Inoltre dispone di una cisterna seminterrata, di raccolta acque piovane (Allegato B3, E4).

Il piano seminterrato (deposito), è accessibile dall'esterno per mezzo di una scala in muratura in prossimità della corte di pertinenza antistante l'abitazione ed è costituito da un unico locale avente superficie netta pari a mq 20,40 con altezza netta interna $H = \text{mt } 2,10$.

Il piano terra (abitazione) è costituito da diversi ambienti con superficie totale netta pari a mq 89,80 con altezza netta interna $H = \text{mt } 2,85$; esso si articola come segue:

- Soggiorno-pranzo (mq 36,50);
- Cucina (mq 10,00);
- Bagno (mq 4,60);
- Camera da letto 1 (mq 11,70);
- Camera da letto 2 (mq 11,30);
- Camera da letto 3 (mq 11,10);
- Disimpegno (mq 4,60).

La residenza, inoltre, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le pareti divisorie, di natura non-portante, sono in laterizio forato di spessore cm 10, intonacate e tinteggiate ed in buono stato di conservazione.
- La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni in gres-porcellanato; il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.
- Le porte di collegamento interno sono in legno tamburato e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti (elettrico, idrico) sono adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da un termocamino alimentato a pellet.

- L'illuminazione artificiale dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.

Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come buone.

Il piano primo (locale di sgombero), indipendente e non comunicante col piano terra, si presenta allo stato rustico e si compone di un unico ambiente di superficie netta pari a mq 98,90 con altezza minima alla gronda $H = \text{mt } 2,05$ ed altezza massima al colmo $H = \text{mt } 2,95$.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
<u>Piano Seminterrato</u> (Deposito)	H = mt 2,10	Superficie Lorda = mq 25,80 Superficie Netta = mq 20,40
<u>Piano Terra (Abitazione)</u>	H = mt 2,85/2,55	Superficie Lorda = mq 110,40 Superficie Netta = mq 89,80
<u>Piano Primo</u> (Locale di sgombero)	H = mt 2,05/2,95	Superficie Lorda = mq 110,40 Superficie Netta = mq 98,90
<u>Tettoie esterni</u>	H = mt 2,40/3,20	Superficie = mq 92,00

Il Terreno (Fg. 78, part. 225-226), all'interno del quale si ubica il fabbricato summenzionato è costituito da due particelle di estensione pari a mq 1129 e mq 783 e per una superficie totale di mq 1912; altimetricamente si presenta acclive, con qualche piantumazione di albero da frutto e ortaggi, ed è generalmente curato.
(Allegati C1, C4, E2, E4).

Il C.T.U., premesso di:

- aver esaminato gli atti e i documenti di causa depositati presso codesto Tribunale;
- aver conosciuto lo stato dei luoghi sulla base del sopralluogo effettuato;
- aver reperito informazioni dal proprietario dei beni pignorati;
- aver reperito e verificato la giusta rispondenza dei dati catastali e della relativa rappresentazione grafica, tramite la richiesta informatica di *visura*, *mappa* e *planimetria* al Catasto di Enna (Allegati C);
- essersi recato agli Uffici Tecnici dei Comuni di Valguarnera ed Assoro, allo scopo di visionare e verificare la giusta rispondenza alle norme in materia urbanistico-edilizia, l'esistenza di *Concessioni* e/o *Autorizzazioni Edilizie*, dei *Certificati di Abitabilità* e/o *Agibilità* degli immobili, i *Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni*, e di sapere se esistono rilevanti procedimenti tecnico-amministrativi nei confronti dell'esecutato ed inerenti gli immobili in oggetto (Allegati D);
- essersi recato all'archivio notarile di Enna per prendere visione dell'atto di compravendita del fabbricato unifamiliare sito in c.da Montagna del Comune di Assoro (Allegato C7);

CIÒ PREMESSO

si forniscono le risposte esaurienti circa ai gruppi omogenei di domande, così come poste dal Giudice al fine di fornire un quadro completo, sintetico e di facile consultazione.

❖ **RISPOSTE AI QUESITI**

■ **INDIVIDUAZIONE CATASTALE E INTESTAZIONE DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI:**

- ✓ **Appartamento**, individuato al Comune di Valguarnera in via Arimondi n. 69 - Piano 2°, riportato al **N.C.E.U. al foglio 16, part. 304, sub. 13**, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 7,5 vani, con rendita € 267,27, di proprietà (1/2) intestato pervenuto per mezzo di atto notarile del 27/02/1995, in atti dal 18/05/1995 rep. 9619 (vedi relazione notarile agli atti).
- ✓ **Garage**, individuato al Comune di Valguarnera in via Arimondi n. 69 - Piano T., riportato al **N.C.E.U. al foglio 16, part. 304, sub. 4**, Cat. C/6, Classe 5, Cons. mq 22, con rendita € 67,04, di proprietà (1/2) intestato all'Esecutato,

pervenuto per mezzo di atto notarile del 27/02/1995, in atti dal 18/05/1995 rep. 9619 (vedi relazione notarile agli atti).

- ✓ **Fabbricato**, individuato al Comune di Assoro in C.da Montagna snc - Piano S1/T., riportato al **N.C.E.U. al foglio 78, part. 308**, cat. A/3, classe 3, cons. 6,5 vani, con rendita € 181,28, di proprietà per (1/2) intestato all'Esecutato, pervenuto per mezzo di atto notarile del 29/10/1992, in atti dal 15/03/1993 rep. 68201 (vedi relazione notarile agli atti).
- ✓ **Terreni**, individuati al Comune di Assoro in C.da Montagna snc, riportati al **N.C.T. al foglio 78, partt. 225-226**, di proprietà (1/2) intestati all'Esecutato, pervenuti per mezzo di atto notarile del 29/10/1992, in atti dal 15/03/1993 rep. 68201 (vedi relazione notarile agli atti).

■ **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

- ✓ **L'Appartamento e il Garage siti a Valguarnera**, sotto il profilo urbanistico-edilizio, risultano essere realizzati giusta *Concessione Edilizia del 07/06/1988* (pratica n.3172 / n.3655 di repertorio) con *Certificato di Conformità* rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 13/12/1993 (Allegati D1, D2, D3).
- ✓ **L'Appartamento e il Garage**, risultano essere privi di *Certificato di Abitabilità/Agibilità*.
- ✓ **L'Appartamento**, presenta *lievi difformità* tra la rappresentazione planimetrica per come allegata alla concessione edilizia e lo stato di fatto ad oggi rilevato, consistenti in modifiche della distribuzione degli ambienti interni (Allegato B1, D2).
- ✓ **L'Appartamento e il Garage**, risultano accatastati regolarmente con planimetrie conformi e coincidenti con lo stato di fatto ad oggi rilevato (Allegati B1, B2, C3).
- ✓ **il Fabbricato sito in c.da Montagna agro di Assoro**, risulta realizzato in data anteriore al 01/09/1967, per come si evince dall'atto di compravendita visionato e fotocopiato all'archivio notarile di Enna (Allegato C7) e per questo motivo non risultano essere rilasciati atti concessori/autorizzativi, per come si evince dall'attestazione rilasciata dall'U.T.C. di Assoro in data 31/07/2017 con prot. n. 5402 (Allegati D4, D5).

- difforme rappresentazione della corte di pertinenza esterna;
- difforme rappresentazione planimetrica della sagoma esterna del fabbricato;
- difforme rappresentazione della distribuzione degli ambienti interni;
- assenza di rappresentazione planimetrica di: piano seminterrato (destinato a "deposito"), piano primo mansardato (destinato a "locale di sgombero") e "tettoie esterni" (Allegati B3, C1, C4, C5, C6, E4).

- **AI FINI DELLA VENDITA, SI RENDE NECESSARIO:**

- I costi associati da sostenere saranno i seguenti:

- Il Costo Complessivo**, per quanto sopra esposto, è il seguente:

Ing. Alaimo Giuseppe, via Cavallotti n. 2 - 94010 Aidone EN - cell. 3332764927

ripristinare la situazione originaria; per ciò occorre presentare la relativa "C.I.L.A." all'U.T.C. di Assoro.

I costi associati da sostenere saranno i seguenti:

- | | |
|---|------------------|
| 1) Diritti di segreteria e imposte di bollo U.T.C. | circa € 55,00 |
| 2) Spesa tecnica per la presentazione della pratica edilizia e D.L. | |
| € 1.300 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) | € 1.649,44 |
| 3) Stima dei costi delle opere di demolizione | circa € 6.000,00 |

Il **Costo Complessivo**, per quanto sopra esposto, è il seguente:

€ 55,00 + € 1.649,44 + € 6.000,00 = **€ 7.704,44.**

Quanto alla *tettoia esterna*, di superficie complessiva pari a mq 92, è possibile regolarizzarne solo una porzione pari al 40% della *superficie coperta* del fabbricato, secondo quanto stabilisce il regolamento edilizio-urbanistico; quanto alla superficie eccedente ne è necessaria la demolizione.

Sulla base di quanto sopra esposto, la tettoia regolarizzabile si calcola come in appresso:

Superficie Tettoia = Sup. Fabbricato x 40% = mq 110,40 x 40% = **mq 44,16.**

A tale scopo è necessario presentare la "S.C.I.A." in sanatoria presso l'U.T.C. di Assoro, oltre che la relativa richiesta di ammissibilità strutturale presso gli Uffici del Genio Civile di Enna.

I costi associati da sostenere saranno i seguenti:

- | | |
|---|------------------|
| 1) Oneri-sanzioni da versare al Comune di Assoro | minimo € 516,00 |
| 2) Spesa tecnica presentazione pratica edilizia (U.T.C. e Genio Civile) | |
| € 1.500,00 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) | € 1.903,20 |
| 3) Stima dei costi della porzione da demolire (mq 48) | circa € 2.000,00 |

Il **Costo Complessivo**, per quanto sopra esposto, è il seguente:

€ 516,00 + € 1.903,20 + € 2.000,00 = **€ 4.419,20.**

Infine occorre presentare gli atti di aggiornamento catastale presso gli Uffici del Territorio di Enna, consistente nella redazione di n°1 "Pregeo" e n°2 "Docfa" (abitazione con tettoia + deposito).

I costi associati, per aggiornamento catastale, saranno i seguenti:

Il costo tecnico per tale prestazione professionale, compreso spese, è pari:

€ 1.500,00 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) + (tributi catasto € 210) = **€ 2.113,20.**

■ **ALTRE UTILI INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI:**

- ✓ Gli immobili non risultano locati in quanto abitati dallo stesso esecutato;
- ✓ E' possibile configurare una vendita frazionata in n. 3 lotti di vendita distinte:
 - Lotto1) Appartamento Valguarnera;
 - Lotto2) Garage Valguarnera;
 - Lotto3) Fabbricato Assoro compreso terreni.
- ✓ Non si registrano altre formalità, *trascrizioni ed iscrizioni*, ad eccezione di quella in oggetto, per come esposto nella relazione notarile allegata già agli atti e redatta dallo Studio Argento - AET Srl.
- ✓ Sono stati redatti, dallo scrivente, n. 2 Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'appartamento (Lotto 1) ed il fabbricato (Lotto 3), ai sensi del D.lgs. 19 Agosto 2005 n° 192 e ss.mm.ii., trasmessi in data 29/09/2017 al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana con n. ID:473950 e ID:473953, dalla quale emergono i seguenti indici di prestazione energetica globale:
 - Appartamento (Lotto 1) (Fg. 16, Part. 304, Sub. 13) pari a **151,5 (kWh/mq anno)** al quale corrisponde la **classe energetica "F"**.
 - Fabbricato (Lotto 3) (Fg. 78, Part. 308) pari a **144,6 (kWh/mq anno)** al quale corrisponde la **classe energetica "G"**.

(Allegati F)

STIMA DEGLI IMMOBILI

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

La valutazione dell'immobile, avendo in possesso dei dati desunti in maniera diretta da accurate indagini di mercato:

- reperimento di informazioni presso le *agenzie immobiliari* su recenti compravendite avvenute in zona;
- presa visione delle pubblicazioni su riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione delle Banche dati delle quotazioni immobiliari di zona, sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

sarà effettuata secondo parametri riferiti al *valore di mercato*, ottenuto con il procedimento di stima *sintetico-comparativo parametrico*; il riferimento fondamentale considerato, è il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una libera contrattazione di compravendita.

Assumendo come parametro di riferimento il "metro quadrato" o "l'ettaro" ed una volta scelto il *valore unitario medio di massima frequenza*, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto rispetto al *valore unitario medio* di beni simili di riferimento.

Il criterio di stima adottato risponde all'impossibilità di trovare un bene recentemente venduto che rispecchia perfettamente le caratteristiche del bene in oggetto e che possa direttamente costituire un valore commerciale di "sicura" attendibilità e applicabilità.

VALUTAZIONE

La zona in cui si ubica l'appartamento ed il relativo garage, entrambi siti in via Arimondi n. 69 del Comune di Valguarnera, risulta essere una *zona semicentrale* a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona, invece, in cui si ubica il fondo con annesso fabbricato residenziale, siti in C.da Montagna in agro di Assoro, risulta essere una *zona agricola* a pochi chilometri di distanza dal centro abitato di Valguarnera, nella quale sono presenti residenze simili.

Tenuto conto del criterio di stima sopra illustrato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per come rilevato e descritto, si giungerà al più probabile *valore commerciale* del bene, ritenendo equo ed opportuno adottare un *valore unitario medio di massima frequenza "Vu"* (riferito ad un metro quadro di superficie lorda):

- " V_U " riferito ad immobili-appartamento simili è pari a €/mq 550;
- " V_U " riferito ad immobili-garage simili è pari a €/mq 280;
- " V_U " riferito ad immobili-residenze di campagna simili è pari a €/mq 600;

Tale valore sarà di volta in volta variato in funzione dell'applicazione di coefficienti moltiplicatori "correttivi" positivi ($1,01 \rightarrow 1,20$) o negativi ($0,99 \rightarrow 0,80$), che tengono conto della oggettiva comparazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto con quelle degli altri immobili simili, dal quale è stato possibile estrapolare il *valore unitario di massima frequenza*.

Nel calcolo delle superfici commerciali dell'unità edilizia abitativa, è prassi considerare per le aree di pertinenza (balconi, locali di sgombero, etc.) le superfici ragguagliate equivalenti:

- balconi per 1/3 della superficie reale;
- locali di sgombero per 1/2 della superficie reale.
- tettoia esterna per 1/3 della superficie reale;

Per il terreno in c.da Montagna in agro di Assoro, tenuto conto della vicinanza al centro abitato, che ne caratterizza un'appetibilità commerciale maggiore rispetto ad altri più distanti, si ritiene opportuno adottare un valore agricolo medio (riferito ad un metro quadrato di superficie di terreno): " V_T " = €mq 5.

LOTTO 1) APPARTAMENTO (Fg.16, Part.304, Sub.13)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (APPARTAMENTO)

Appartamento (superficie lorda) = mq 197,00

Superficie dei balconi mq 30,10 x 1/3 = mq 10,03

Superficie Commerciale Convenzionale Tot. (arrotondato) = **mq 207,00**

TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI "CORRETTIVI"

CARATTERISTICHE	Coefficienti
Vetustà	1,00
Ubicazione e Accessibilità	1,00
Grado di finitura esterna	1,05
Esposizione, panoramicità e luminosità	1,05
Fruibilità spazi interni	
Grado di finitura interna	1,05
Dotazione impiantistica	
Presenza ascensore	1,05
P = Parametro medio dei Coefficienti	1,21

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il V_U :

$$P_{(\text{Appartamento})} = 1,21$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario "corretto":

$$V_{UC}(\text{Appartamento}) = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 550 \times 1,21 = \text{€}/\text{mq } 665,50$$

V_{UC} (Valore unitario corretto) V_U (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell'Appartamento si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{(\text{Appartamento})} = V_{UC} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 665,50 \times \text{mq } 207 = \text{€ } 137.758 \text{ arrotondato a } \text{€ } 138.000$$

V (Valore di stima) S_L (Superficie lorda)

Dal "Valore di stima" va decurtata la spesa, calcolata in precedenza, per la regolarizzazione propedeutica alla vendita, stimata in € 3.030,08.

LOTTO 2) GARAGE (Fig.16, Part.304, Sub.4)

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (GARAGE)

Garage (superficie lorda) = mq 27,00

Superficie Commerciale Convenzionale Tot.(arrotondata) = mq 27,00

TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI "CORRETTIVI"

CARATTERISTICHE	Coefficienti
Vetustà	1,00
Ubicazione e Accessibilità	1,10
Grado di finitura esterna	1,05
P = Parametro medio dei Coefficienti	1,16

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il V_U :

$$P_{(Garage)} = 1,16$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario "corretto":

$$V_{UC (Garage)} = V_U \times P = \text{€/mq } 280 \times 1,16 = \text{€/mq } 324,80$$

V_{UC} (Valore unitario corretto)

V_U (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell'Attività Commerciale si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{(Garage)} = V_{UC} \times S_L = \text{€/mq } 324,80 \times \text{mq } 27,00 = \text{€ } 8.770 \text{ arrotondato a € } 8.800$$

V (Valore di stima)

S_L (Superficie Lorda)

LOTTO 3) TERRENO CON ANNESSO FABBRICATO (Fg.78, Part.308)

RESIDENZA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (FABBRICATO)

Residenza Piano Terra (superficie lorda)	= mq 110,40
Tettoia esterna (superficie lorda)	= mq 44,16/3
Locale di deposito PSI (superficie lorda)	= mq 25,80/2
Superficie Commerciale Convenzionale	Tot. (arrotondato) = mq 138,00

TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI "CORRETTIVI"

CARATTERISTICHE	Coefficienti
Vetustà	0,95
Ubicazione e Accessibilità	1,00
Grado di finitura esterna	1,00
Esposizione, panoramicità e luminosità	1,05
Fruibilità spazi interni	1,05
Grado di finitura interna	1,05
Dotazione impiantistica	1,10
Dotazione spazi esterni	1,10
P = Parametro medio dei Coefficienti	1,15

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il V_U :

$$P_{(Residenza)} = 1,15$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario "corretto":

$$V_{UC(Residenza)} = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 600 \times 1,15 = \text{€}/\text{mq } 690$$

V_{UC} (Valore unitario corretto)

V_U (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato della residenza si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{(Residenza)} = V_{UC} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 690 \times \text{mq } 138,00 = \text{€ } 95.220 \text{ arrotondato a } \text{€ } 95.200$$

V (Valore di stima)

S_L (Superficie Lorda)

TERRENO

SUPERFICIE TOTALE DELLE PARTICELLE DI TERRENO IN C.DA MONTAGNA	
Terreni (Fig.4, Part.225-226)	Sup. Tot. = mq 1912

Il più probabile valore di mercato dei terreni in c.da Montagna agro di Assoro si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{\text{(Terreno)}} = V_{T1} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 5 \times \text{ha } 1912 = \text{€ } 9.560 \text{ arrotond. a } \text{€ } 9.600$$

V (Valore di stima)

S_L (Superficie totale terreno)

Dal "Valore di stima" va decurtata la spesa, calcolata in precedenza, per la regolarizzazione propedeutica alla vendita, stimata in € 14.236,84.

CONCLUSIONI

Di seguito si riportano i valori di stima degli immobili oggetto di pignoramento, distinti in n° 3 lotti di vendita per facilitarne le operazioni di compravendita, depurati dai costi necessari alla loro regolarizzazione propedeutica al trasferimento degli stessi.

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1) Appartamento	€ 135.000
LOTTO 2) Garage	€ 8.800
LOTTO 3) Terreno con annesso Fabbricato	€ 90.500
VALORE TOTALE	€ 234.300

Il valore di mercato degli immobili stimati, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, è pari a: € 234.300

"Convinto di aver svolto il compito da Voi affidatomi nel migliore dei modi", consegno la presente relazione scritta, allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici approntati.

Il sottoscritto, inoltre, offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Aidone (EN), li 03/01/2018

In fede

