Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 74/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Nunzio Noto**

RELAZIONE DI STIMA

Fabbricato sito a Piazza Armerina in Piazza Martiri d'Ungheria, 25



Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, per intero di proprietà del debitore esecutato, è un'abitazione ubicata a Piazza Armerina (EN) in Piazza Martiri d'Ungheria, n. 25.

Tale bene è identificato in Catasto dai seguenti dati (*cfr. all. "documentazione catastale"*):

- ***foglio 130, particella 2890, sub. 8*** *(catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale 206 mq, piano T-1-2-3, rendita € 430,21.*

Coerenze: L'alloggio in oggetto confina a nord-ovest con la Piazza Martiri d'Ungheria, a nord-est con il fabbricato identificato dalla particella 2892, a sud-est con un'altra porzione del fabbricato identificato sempre dalla particella 2890 (ma sub. diverso) e a sud-ovest con il fabbricato identificato dalla particella 2889.

Si precisa inoltre che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato ricade nella zona centrale dell'agglomerato urbano di Piazza Armerina ed è geograficamente individuato dalle seguenti coordinate: 37.38443138065436, 14.369511008262636.

Il tessuto urbano di questa zona (centro storico), formatosi in epoca antecedente al 1860, è caratterizzato da isolati urbani, a forma di "fuso", composti da case aggregate a gruppo.

La tipologia edilizia prevalente è quella delle case disposte su due o tre piani con almeno due ambienti per piano ed aventi in genere un solo lato prospiciente su strada. Si nota che tali edifici, pur mantenendo l'impianto originario, sono stati in genere modificati nel tempo per essere adattati ai nuovi standard abitativi.

I collegamenti stradali sono buoni ed, in particolare, si giunge facilmente in "loco" dall'arteria principale (via Monsignore Sturzo - via Generale Muscarà) imboccando alternativamente o la via Giuseppe Mazzini o la via Carbone o la via Roma. Analogamente si esce facilmente dalla via Santo Stefano imboccando il viale Generale Ciancio . Sono presenti molti parcheggi (per posti auto) sulla Piazza Martiri d'Ungheria (luogo in cui in passato si svolgeva il mercato settimanale del Comune).

L'area urbana in esame è adeguatamente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In particolare nelle immediate vicinanze al fabbricato (nel raggio di 300 metri) sono stati

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

rilevati le seguenti strutture e attività di tipo collettivo: scuola media, supermercato (Despar), giardino pubblico (villa Ciancio), chiese, cinema (teatro Garibaldi), bar e ristoranti (prevalentemente concentrati sulla vicina via Garibaldi che è un'area molto frequentata), hotel e bed and breakfast, farmacia, tabaccheria e negozi al dettaglio.

2.2 DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO *(cfr. all. "rilievo fotografico")*

Il fabbricato pignorato, avente un solo lato libero (quello prospiciente sulla strada) e tre lati in comune con altri fabbricati, è un'abitazione unifamiliare disposta su quattro piani.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla strada (piazza Martiri d'Ungheria, n. 25).

Il piano terra è composto da un ampio androne (adibito a vano garage), con annesso ripostiglio sottoscala, da cui si diparte una scala (costituita da un'unica rampa) che collega il piano terra al primo piano. L'altezza interna netta del piano terra è di circa 3,90 metri.

Il primo piano è composto da una saletta (aperta verso il soggiorno ed il vano scala) che disimpegna tra di loro il soggiorno (dotato di balcone), la cucina (anch'essa dotata di balcone), il bagno ed il vano scala. L'altezza interna netta del primo piano è di circa 3,15 mt.

Il secondo piano è composto, oltre che dal vano scala, da una saletta (aperta verso il vano adibito a studio) che disimpegna tra di loro il vano adibito a studio, la camera da letto matrimoniale (dotata di balcone), la camera da letto singola (anch'essa dotata di balcone) ed il servizio igienico. L'altezza interna netta del primo piano è di circa 2,60 metri.

Il terzo piano infine è composto da un ampio vano cucina con annesso locale lavanderia ed annessa terrazza (avente una superficie calpestabile di circa 38 mq). L'altezza interna netta del terzo piano è pari a circa 2,68 metri in corrispondenza del vano cucina ed è variabile da 2,50 m a 2,40 m nel locale lavanderia.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres effetto cotto. Le pareti e i plafoni delle stanze sono intonacati e rifiniti prevalentemente mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile, ad eccezione delle pareti del vano soggiorno (ubicato al primo piano) che sono rifinite con pittura effetto marmorino. La cucina e i servizi igienici hanno, come da normativa igienico-sanitaria, le pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è, altresì, dotato di tutti gli impianti tecnologici essenziali, ossia l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico e fognario.

L'impianto elettrico è di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e contatore ENEL di potenza pari a circa 3 kW, è realizzato con cavidotti sottotraccia ed è dotato di adeguate protezioni quale il salvavita.

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia standard, una rete di distribuzione di tipo a collettore e dei terminali di erogazione costituiti da termosifoni in ghisa. È inoltre presente un termocamino nella cucina ubicata al terzo piano.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto comunale, mentre le acque reflue vengono smaltite nella rete fognaria comunale.

Esternamente l'edificio ha le pareti intonacate e pitturate. Le finestre sono costituite da telai in ferro tubolare (verniciati di bianco), vetro singolo e oscuranti costituiti prevalentemente da avvolgibili in plastica con cassonetto interno. Sono altresì presenti le doppie finestre costituite da telai in alluminio anodizzato (di colore bronzo) e vetrocamera. Il tetto è costituito in parte da una falda inclinata con soprastante tegole in laterizio e in parte dalla terrazza comunicante con la cucina del terzo piano.

Strutturalmente l'edificio è in muratura con solai piani realizzati con tavelloni e putrelle metalliche.

Nel complesso l'immobile è valutabile, in termini qualitativi, come di seguito riportato:

- ha una mediocre esposizione (le aperture, infatti, sono prevalentemente orientate a nord-ovest, tranne un'apertura nella cucina al terzo piano e un'altra apertura nel vano studio al secondo piano che sono invece orientate a sud-ovest);
- ha una discreta prospicienza e panoramicità (l'edificio si affaccia su una piazza e dalla terrazza è possibile intravedere anche la cupola della Cattedrale di Piazza Armerina);
- ha una netta distinzione tra la zona giorno e la zona notte;
- ha dei servizi igienici (oltre il vano lavanderia) in numero adeguato per soddisfare le esigenze di una famiglia anche se di tipo economico (e di non recente realizzazione);
- ha due cucine in muratura in buone condizioni e ampie;
- ha degli impianti adeguati a garantire tutti i requisiti di comfort, ivi compreso l'impianto di riscaldamento (che non sempre è presente negli edifici del centro storico);
- ha delle normali finiture interne, ma degli infissi scadenti e non adeguati al contesto storico della zona;
- ha una mediocre condizione di manutenzione e conservazione. In particolare:
  - la facciata presenta degli annerimenti causati da depositi atmosferici (quali lo smog);
  - all'interno dell'abitazione (cfr. foto da n. 20 a n. 26) sono stati rilevati, in diverse zone, l'esfoliazione della pittura e in alcuni casi il distacco dell'intonaco, il tutto causato da fenomeni di umidità (di tipo ascendente e/o discendente e/o da condensa).

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ALLOGGIO *(cfr. all. "APE")*

L'abitazione, interessata dalla procedura esecutiva in oggetto, è un'immobile di classe Energetica **"G"** avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **202,49 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice n. 20240524-086014-42854 del 24/05/2024 presso il Catasto degli APE (gestito dal nuovo Portale APE-SICILIA).

3. STATO OCCUPATIVO

L'immobile, così come constatato dallo scrivente esperto durante il sopralluogo, è utilizzato e occupato dal debitore esecutato come abitante residente.

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI *(cfr. all. "atto di compravendita")*

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà nel seguente modo:

- per la quota di 1/6 a seguito della morte del padre avvenuta il giorno 21/11/1984, in forza della denuncia di successione legittima registrata a Enna il 22/03/1985 al n. 302 vol. 301;
- per la quota di 5/6 in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 1462, raccolta n. 575, stipulato il giorno 29/01/1987 dal notaio Sergio Masi di Valguarnera (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 05/02/1987 ai nn. 938/141 a favore di contro (nata a) e (nato a).

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In passato i proprietari erano i coniugi (nata a e (nato a) in forza:

1) del rogito di repertorio n. 33362, stipulato il giorno 5/3/1963 dal notaio A Crea di Piazza Armerina (EN), trascritto a Caltanissetta il giorno 6/4/1963 ai nn. 5260/4728 (con il quale i due coniugi diventavano proprietari della casa identificata al foglio 130 part. 2890/2);
2) del rogito di repertorio n. 45040, stipulato il giorno 17/4/1965 dal notaio A Crea di Piazza Armerina (EN), trascritto a Caltanissetta il giorno 18/5/1965 ai nn. 7391/6702 (con il quale i due coniugi diventavano proprietari della casa identificata al fg. 130 part 2890/6).

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

Successivamente a seguito della morte (avvenuta in data 21/11/1984) del coniuge e padre i proprietari sono divenuti per successione legittima la moglie (nata a) ed i figli (nato a e nata a).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna *(cfr. all. "ispezione ipotecaria")* si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sull'immobile in esame sono quelli di seguito riportati.

5.1 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessun vincolo ed onere a carico dell'acquirente.

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Enna **il 22/12/2010 ai nn. 11481/1208**, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del 15/12/2010, a firma del Notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina, di rep. n. 72950, raccolta n. 20341 e registrato a Enna il 20/12/2010 al n. 1926 serie 1T.
  Importo ipoteca: Euro 160.000,00
  Importo capitale: Euro 80.000,00
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **15/01/2020, ai nn. 449/334**, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 998/2019, notificato il 16/12/2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico l'immobile pignorato ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Piazza Armerina, in zona A (centro storico).

Vengono classificate 'Zona A' le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi.

In tale zona, in assenza di Piano di Recupero, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedono la integrale demolizione delle strutture esistenti e i cambiamenti di destinazione d'uso.

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

6.2 PRATICHE EDILIZIE *(cfr. all. "nota di riscontro U.T.C.")*

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti, protocollo n. 11257 del 18/03/2024, il Responsabile del IV Settore del Comune di Piazza Armerina (ing. Mario Duminuco) congiuntamente al tecnico istruttore (geom. R. Crescimanno) hanno comunicato allo scrivente esperto, con nota di riscontro protocollo n. 17934 del 30/04/2024, che *"avviate le dovute ricerche su tutte le rubriche annuali in dotazione a codesto ufficio non sono state trovate pratiche edilizie intestate ai proprietari attuali e precedenti"*.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame occorre procedere secondo quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380-2001, il quale afferma che:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni ..... **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali** le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro **atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza**, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".*

Ebbene, nel caso in esame, dalle indagini espletate è emerso che:

1) non esistono titoli edilizi abilitativi rilasciati o assentiti dal Comune di Piazza Armerina relativi all'immobile in esame, così come si evince dalla nota prot. n. 17934 del 30/04/2024;
2) il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1942 (ossia in un periodo ove non era necessario acquisire il titolo edilizio abilitativo per costruire), così come si evince

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

dalle planimetrie catastali d'impianto risalenti al 1939 *(cfr. all. planimetrie catastali d'impianto)*;

3) la casa *"composta da un sottoscala al piano terra, da un vano, una cucina, un w.c. e un camerino retrostante al buio al primo piano, da due vani al secondo piano e da un vano al terzo piano"* è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non è stata sottoposta ad interventi suscettibili di provvedimenti autorizzativi, così come si evince dall'atto di compravendita del 29/01/1987;

Tanto premesso dunque, effettuato il confronto tra le informazioni sopra esposte e la planimetria catastale attuale (corrispondente allo stato reale dei luoghi), il sottoscritto esperto è giunto alla conclusione che l'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico, in quanto risultano essere state apportate delle modifiche interne senza aver presentato alcuna pratica edilizia al Comune.

Tali difformità sono comunque facilmente regolarizzabili presentando una CILA in sanatoria al Comune e una pratica di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza dei BB.CC.AA. I costi di regolarizzazione possono essere indicativamente quantificati in **€ 3.500,00**.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile in esame non è, a giudizio dello scrivente, conforme sotto il profilo catastale, in quanto nella planimetria catastale non è stata indicata la presenza di una cucina al primo piano ed inoltre la categoria catastale indicata nella visura catastale (A/3: abitazione di tipo economico) non appare congrua con le caratteristiche dell'immobile stesso (in effetti riconducibili alla categoria A/2: abitazione di tipo civile).

Per regolarizzare tali difformità è sufficiente presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio una pratica di variazione catastale, il cui costo ammonta a circa **€ 500,00**.

Per maggiore chiarezza si evidenzia che:

- per rientrare nella categoria catastale A/2, un immobile deve possedere i seguenti requisiti: a) superficie commerciale oltre i 100 metri quadrati e numero di vani catastali superiore a 5.5; b) presenza di due bagni; c) separazione tra area giorno e area notte; d) finiture di livello civile;
- per rientrare invece nella categoria catastale A/3, un immobile deve possedere i seguenti requisiti: a) superficie commerciale al di sotto dei 100 metri quadrati e numero di vani catastali fino a un massimo di 5; b) presenza di un solo bagno; c) distribuzione dei vani in modo tale da non produrre divisioni tra zone con diverse destinazioni d'uso; d) forniture economiche.

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore di vendita dell'immobile pignorato si ritiene opportuno applicare il metodo del confronto di mercato "per apprezzamenti e detrazioni".

Si nota che tale metodo si articola nelle seguenti fasi:

1) si stabilisce il valore unitario medio per immobili simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile da valutare;
2) si calcola il valore unitario puntuale dell'immobile oggetto di stima, moltiplicando il valore medio per opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;
3) si determina la consistenza commerciale dell'immobile in esame;
4) si calcola il valore complessivo del bene moltiplicando il valore puntuale ottenuto per la consistenza commerciale dell'immobile.

Ebbene applicando tale metodo al caso specifico si ottengono i seguenti risultati:

Valore unitario medio della zona

Per determinare il valore unitario medio sono stati rilevati i seguenti dati:

a) le quotazioni OMI (fornite dall'Agenzia delle Entrate);
b) i prezzi dichiarati in tre recenti compravendite (anch'essi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate) avvenute nell'intorno territoriale in cui ricade l'immobile da valutare.

In particolare dalla Banca Dati OMI, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nel 2° semestre del 2023 nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, si ricavano i seguenti risultati:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	B1 (zona centrale)	700	1.000
Abitazioni di tipo economico		440	660

Dal servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate denominato "Consultazioni valori immobiliari dichiarati" si ricavano invece (in riferimento al periodo compreso tra giugno 2022 e ottobre 2023) i seguenti corrispettivi (dichiarati nei relativi atti di compravendita):

Comparabile	Categoria	Consistenza commerciale	Data Compravendita	Corrispettivo	Valore unitario

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

A	A/3	79 mq	Novembre 2023	40.000 €	506 €/mq
B	A/3	81 mq	Febbraio 2024	45.000 €	555 €/mq
C	A/2	170 mq	Maggio 2023	115.000 €	676 €/mq

Si osserva che le informazioni rese disponibili dal servizio di consultazione sono relative a immobili residenziali georiferiti, ossia a immobili puntualmente individuabili nella mappa territoriale (nello specifico all'interno di un raggio di 200 metri rispetto all'immobile da valutare) come di seguito riportato:



In conclusione, analizzati i dati ricavati dalle due fonti d'informazione, ma procedendo in via prudenziale (tenuto conto che il mercato immobiliare è in contrazione) e secondo i principi degli Standard Internazionali di Valutazione (ossia utilizzato dati credibili, controllabili e verificabili), si stabilisce che il valore unitario medio è pari a **579 €/mq** (ossia è pari al valore ottenuto come media aritmetica dei valori puntuali di "A", "B" e "C").

Valore unitario puntuale dell'immobile

A questo punto, noto il valore medio di zona, per determinare il valore unitario puntuale dell'immobile da stimare si applica la seguente formula:

Vu = k x Vm dove:

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

- **Vu** è il valore unitario puntuale del bene oggetto di stima;
- **k** è il prodotto dei parametri (k1×k2×....×kn) che misurano la qualità delle caratteristiche dell'immobile da stimare rispetto alle medesime caratteristiche dell'immobile medio;
- **Vm** è il valore unitario medio di zona.

In particolare il coefficiente di ponderazione **k,** nel caso specifico, per quanto rilevato dallo scrivente esperto durante il sopralluogo, è valutabile come di seguito riportato:

Caratteristiche		**Livello di qualità**	**Coefficiente**
Estrinseche posizionali	Centralità	al di sopra della media	1,05
	Servizi e attrezzature	al di sopra della media	1,05
	Accessibilità	nella media	1
Intrinseche tipologiche	Prospicienza	al di sopra della media	1,05
	Esposizione	al di sotto della media	0,95
	Fruibilità spazi interni	nella media	1
Tecnologiche	Finiture	al di sotto della media	0,90
	Impianti	nella media	1
	Stato conservativo	mediocre	0,80
Coefficiente di ponderazione k (arrotondato)			**0,79**

Di conseguenza, esplicitando la formula iniziale, si ricava che il prezzo unitario puntuale è:

Vu = k x Vm = 0,79 x 579 €/mq = **457 €/mq**

Consistenza commerciale

Per determinare la consistenza commerciale dell'unità immobiliare in esame si fa riferimento alla superficie catastale così come indicata nella visura catastale.

Tale valore, determinato secondo i criteri definiti nel DPR 138/1998, è pari a 206 mq.

Valore complessivo dell'immobile

Per calcolare infine il valore complessivo dell'immobile è sufficiente applicare la formula:

V = (Vu x S) - C dove:

- **"V"** è il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima;
- **"Vu"** è il valore di mercato unitario;
- **"S"** è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
- **"C"** sono i costi di regolarizzazione.

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

Tenuto conto che tutti questi parametri sono già noti, esplicitando la suddetta formula si perviene alla conclusione che il valore complessivo dell'immobile è pari a:

V = (Vu x S) - C = (457 €/mq x 206 mq) – **4.000 €** = **€ 90.000,00** (arrotondato)

8. VALUTAZIONE DELLA STIMA DEL CTP

In data 3/8/2024 l'avv. Vinicio Mario Salvatore Chiara, nella qualità di difensore della parte debitrice, ha depositato le relazioni tecnico estimali del 21/7/2020 e del 20/5/2023 (aggiornamento della prima), a firma del C.T.P. geom. Massimo Prestifilippo.

In tali relazioni (ed in particolare nell'ultima) il CTP ha stabilito, attraverso un indagine di mercato basata sulle inserzioni di case in vendita (ossia sui cosiddetti *"Asking Prices"*), un valore unitario di 380,00 euro al metro quadrato per cui, tenuto conto della superficie dell'immobile (206 mq) e dei costi necessari per ripristinare lo stesso (valutati dal CTP in € 24.500,00 circa), è giunto alla conclusione che il fabbricato in esame ha un valore complessivo di € 54.000,00.

Ebbene, in relazione alla stima del CTP, si osserva che:

1) il valore di decurtazione, per il ripristino dell'immobile alle condizioni normali di manutenzione e conservazione, stimato dal CTP è pressoché identico a quello stimato dal CTU (infatti applicando un coefficiente di ponderazione per lo stato conservativo pari a 0,8, anziché di 1, lo scrivente ha ridotto il valore unitario da 573 €/mq a 457 €/mq e il valore complessivo da 118.000 € a 94.000 €, per cui di fatto è stata applicata una decurtazione pari a 24.000,00 € circa);
2) i valori di vendita rilevati dal CTP attraverso le inserzioni non sono, a giudizio dello scrivente CTU, attendibili, in quanto gli *"Asking Prices"* sono soltanto delle ipotesi di prezzo utilizzabili, così come previsto dalla norma UNI 11612:2015 *"Stima del valore di mercato degli immobili"*, soltanto nel caso in cui le transazioni risultano essere insufficienti oppure inattendibili oppure non rilevabili, in caso contrario occorre utilizzare i prezzi reali (ossia quelli indicati negli atti di compravendita). Per maggiori approfondimenti è possibile consultare il sito www.monitorimmobiliare.it/gli-asking-price-nelle-valutazioni-immobiliari_20178151151.

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 13 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

1) Verbale di sopralluogo;
2) Documentazione catastale;
3) Rilievo fotografico dell'alloggio;
4) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
5) Atto di compravendita;
6) Ispezione ipotecaria;
7) Nota di riscontro U.T.C.;
8) Planimetrie catastali d'impianto.

Con ossequio.

Agira, lì 22 settembre 2024

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

Firmato Da: CARUSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e