

**Tribunale di Barcellona P.G.
Sezione distaccata di Lipari**

PROCEDIMENTO N° 20011/2007 R.G.

Attore principale:

Altri convenuti:

Giudice Relatore: Dott. Catanese Francesco

RELAZIONE DI CONSULENZA



Studio LETO – Consulenza, Sicurezza e Progettazione

Barcellona P.G., 08.06.2010

**ASTE
GIUDIZIARIE**



Procedimento n°: **20011/2007 R.G.**

Giudice: **Dott. Catanese Francesco**

Attore principale: **ASTE
GIUDIZIARIE®**

Convenuto principale: **[REDACTED]**

Altri convenuti: **[REDACTED]**

1. PREMESSA

Con Ordinanza datata 20.10.2009 il Giudice Relatore Dott. Catanese

Francesco nominava il sottoscritto Ing. Vito Leto, con studio in
Barcellona P.G., Via Umberto I°, 200, iscritto all'Ordine degli Ingegneri

della Provincia di Messina al n. 1557, Consulente Tecnico d'Ufficio
nella causa vertente tra i Sig[...]

[REDACTED] pendente innanzi al Tribunale di Barcellona P.G. Sezione
distaccata di Lipari.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento avvenivano all'udienza
del 14 Gennaio 2010 con il conferimento al C.T.U. del seguente
mandato:

- *Determinare il valore dell'asse ereditario e formulare le quote dei
condividenti con indicazione di eventuali somme a conguaglio.*

Per il deposito della consulenza veniva assegnato un termine di giorni
150 con il rinvio della causa all'udienza del 13 gennaio 2011,

stabilendo però che entro il termine di 30 giorni dall'inizio delle operazioni peritali il consulente comunichi alle parti una bozza di relazione di consulenza tecnica e riconoscendo alle stesse parti la possibilità di far pervenire le proprie osservazioni e richieste di chiarimenti fino a 30 giorni prima della scadenza del termine finale per il deposito.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione degli atti di causa ed aver tenuto conto dei dati ritenuti importanti ai fini del mandato, ha dato avvio le operazioni peritali il giorno 24.03.2010.

In tale data si è tenuto un sopralluogo presso i luoghi oggetto di
contenzioso previa convocazione delle parti avvenuta a mezzo Fax n°
01 Prot. 22/10 del 17.03.2010 (vedi Allegato 1).

ASTE
GIUDIZIARE

ASTE GIUDIZIARIE®

Verbale di Sopralluogo del 24 Marzo 2010

Il giorno 24 del mese di Marzo dell'anno 2010, il sottoscritto Ing. Vito Leto, nella qualità di C.T.U. per il proc. 20011/2007 R.G. pendente innanzi al Tribunale di Barcellona P.G. Sez. distaccata di Lipari e vertente tra la

ha dato avvio alle operazioni peritali

A seguito di convocazione a mezzo fax n°01 del 17.03.2010 (Prot. 22/10), oltre al sottoscritto ed ai propri due collaboratori sono presenti sui luoghi:

- la parte attrice

- la parte convenuta

nell'interesse dell' [REDACTED] nonché per delega
dell'Avv. [REDACTED]

- la [REDACTED] (giuste deleghe che oggi deposita);

-

In ordine al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. alle ore 9:00 ha iniziato le operazioni di rito recandosi presso l'immobile sito in quartiere S. Lucia alla Via Prof. Emanuele Carnevale dove, al fine di adempire fedelmente al mandato conferitogli, ha proceduto all'effettuazione di rilievi e misurazioni dei locali nonché alla

realizzazione di dettagliati scatti fotografici.
I rilievi hanno riguardato anche i locali al piano seminterrato e per la precisione il posto macchina con annesso box.

Nel corso della prima fase di rilievo il sottoscritto C.T.U. ha prospettato un principio di conciliazione tra le parti non concretizzato in quanto si è preferito procedere al sopralluogo presso gli altri immobili oggetto di contenzioso ubicati in fraz. Acquacalda di Lipari.

Alle ore 10:10 le operazioni peritali, infatti, si sono spostate al fabbricato sito alla Via Mazzini della fraz. Acquacalda dove si è proceduto all'effettuazione dei giusti rilievi con annesse misurazioni, valutazioni e realizzazione di opportuna documentazione fotografica.

Alle ore 10:30 si è avuto accesso al fabbricato sito alla Via S. Gaetano di Acquacalda dove, così come avvenuto per gli immobili precedenti, sono state svolte le operazioni necessarie alla redazione della relazione di consulenza.

A seguito dell'effettuazione dei rilievi il sottoscritto, riprendendo il tentativo di conciliazione già precedentemente prospettato, chiede alle parti di esprimersi in merito alle eventuali preferenze di assegnazione di immobili o parte di immobili che possano scaturire da una divisione del patrimonio oggetto di causa.

Preliminarmente la [REDACTED] di non essersi mai opposta ad un accordo bonario tra le parti e di aver cercato anche personalmente di raggiungere un accordo soddisfacente per tutte le parti, mai raggiunto a causa di disaccordo per volontà delle altre parti.

In merito alla domanda avanzata parte attrice non esprime alcuna preferenza.

ASTE GIUDIZIALE®

ASTE GIUDIZIARIE

RIE dichiara di preferire, anche per esigenze personali e di salute, l'assegnazione di una parte dell'immobile sito in Lipari, quartiere S. Lucia, Via Prof. E. Carnevale.

Il sottoscritto C.T.U., prima che gli altri convenuti costituiscono successivamente alla propria nomina possano esprimere le loro osservazioni e preferenze, sottolinea che la loro convocazione per il sopralluogo odierno è stata eseguita al fine di poter procedere ad un accordo bonario tra le parti per cui si riserva di prendere in considerazione le osservazioni delle stesse parti solo se verrà autorizzato dal Giudice.

iservandosi di controdedurre a quanto appena
esposto dal C.T.U, rappresenta come le proprie assistite non abbiano
mai frapposto alcun ostacolo ad una divisione bonaria del compendio
immobiliare oggi oggetto di perizia ma dichiara di non potere in questa

ASTE
GIUDIZIAPIE®

assegnazione dei lo
GUDIZIARIE®

in merito all'indicazione di una preferenza sul
compendio immobiliare in oggetto dichiara di preferire l'attribuzione di
una eventuale quota che dovesse derivare dalla suddivisione
dell'immobile sito alla Via Prof. E. Carnevale in Lipari.

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

zioni peritali.
**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Letto, confermato e sottoscritto.

rip.

ASTE
GIUDIZIARIE
Studio Leto - Consulenti

Studio Ieto - Com

31000 GUDIZIARIE

Progettazione

5 di 53

rip.

www.espn.com/craze - 200

7/19/2009

Conseguentemente alla consultazione degli atti di causa ed a fronte delle verifiche compiute in sede di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha potuto appurare che i fabbricati oggetto del presente procedimento sono quelli di seguito elencati:

1. immobile sito in Lipari, quartiere Santa Lucia, alla Via Prof.

Emanuele Carnevale;

2. immobile sito in frazione Acquacalda di Lipari alla Via Mazzini;

3. immobile sito in frazione Acquacalda di Lipari alla Via S.

Gaetano.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli immobili:

1. Immobile di Via Prof. E. Carnevale - Lipari

L'immobile sito in Lipari alla Via Prof. E. Carnevale (foto n. 1) è identificato catastalmente al Foglio 97 Particella 423 Sub 3 e 1 (vedi

Allegato 3).

Nel dettaglio trattasi di:

- un appartamento (sub 3), ubicato al piano rialzato di un edificio condominiale, avente superficie coperta pari a mq 159,50 ed una superficie scoperta pari a mq 17,12 costituita dai due balconi prospicienti sulla Via Carnevale e dal balcone prospiciente sul retro del fabbricato (fronte Sud).

Sono annessi anche un piccolo cortile antistante (sulla stessa Via Prof. E. Carnevale, fronte Nord) avente superficie di mq 31,18 (foto n. 2) ed un piccolo cortile sul retro, fronte Sud avente superficie pari a mq 29,80 (foto n. 3).

- una pertinenza (quota del Sub 1) dello stesso appartamento ubicata nel locale seminterrato, adibita a posto macchina ed avente una superficie pari a mq 19,17.

L'esatto posizionamento dell'immobile si può evincere dallo stralcio catastale del Foglio 97 del Comune Lipari di seguito riportato:

In termini di inquadramento territoriale l'immobile di Via Prof. Carnevale è situato in una zona centrale della città e sfrutta appieno le caratteristiche del tessuto urbano del centro turistico.

La vicinanza dell'approdo degli aliscafi e la breve distanza dal centro con negozi, uffici, abitazioni ed intensità di traffico automobilistico e pedonale, permettono di inquadrare l'immobile all'interno di un contesto dalle spiccate caratteristiche sociali.

L'appartamento oggetto di trattazione è posto al piano rialzato dell'edificio condominiale Palazzina B 59 su Via Prof. Carnevale, ha

portoncino d'ingresso sul vano scala comune (foto n. 4 e 5) e si compone di ingresso, corridoio - disimpegno, cucina, soggiorno - pranzo, n. 2 servizi igienici e n. 4 camere da letto.

Le superfici utili dei singoli ambienti risultano essere le seguenti:

- ingresso *mq 7,40 (foto n. 6)*

- corridoio - disimpegno *mq 15,94 (foto n. 7)*

- cucina *mq 14,73 (foto n. 8)*

- soggiorno - pranzo *mq 32,45 (foto n. 9)*

- camera 1 *mq 15,52 (foto n. 10)*

- camera 2 *mq 12,40 (foto n. 11)*

- camera 3 *mq 16,10 (foto n. 12)*

- camera 4 *mq 19,19 (foto n. 13)*

- bagno 1 *mq 4,78 (foto n. 14)*

- bagno 2 *mq 4,12 (foto n. 15)*

La veranda a servizio dei locali sopra descritti è stata ricavata mediante la chiusura di un ampio tratto di balcone sul fronte Sud con pannelli di alluminio preverniciato e vetri (foto n. 16).

Tale veranda avente una superficie di mq 9,45 è stata realizzata senza alcuna autorizzazione e per tale motivo è stata avanzata istanza di Sanatoria ai sensi della Legge 326 del 24 Novembre 2003.

Gli ambienti presentano buone caratteristiche di funzionalità per quel che concerne la forma regolare e squadrata, la separazione della zona notte da quella giorno, la contiguità delle aree, l'accessoriamento dei servizi igienici e la privacy degli ambienti.

Al fine di ottenere una più immediata percezione dei luoghi, si riporta di seguito la planimetria dell'appartamento in oggetto, elaborata in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, con l'indicazione dettagliata dei vari ambienti e le relative dimensioni e superfici:



VIA PROF. E. CARNEVALE

ASTE GIUDIZIARIE® Dall'acc

ASTE GIUDIZIARIE

Dall'accurata ricognizione dei locali è emerso che l'appartamento in oggetto non può definirsi di lusso in considerazione della semplicità delle rifiniture.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata in ceramica e si presenta in discrete condizioni di conservazione.

iASTE
GIUDIZIARIE®

ed 1
ASTE
GIUDIZIARE
mur

ASTE GIUDIZIARIE®

I rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica ed in alcuni tratti sono evidenti rigonfiamenti dovuti al distacco dalla muratura.

I pezzi sanitari dei servizi igienici sono in gres porcellanato e si presentano in condizioni accettabili di manutenzione con rubinetterie del tipo ordinario.

Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano integre e funzionanti in ogni loro parte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli infissi esterni sono realizzati in legno, sono facilmente apribili, possiedono vetri integri e sono dotati di tapparelle funzionanti ed in RIE® buone condizioni di manutenzione.

Il portoncino d'ingresso è realizzato in legno.

Le pareti sono pitturate in tinta bianca ordinaria e sono prive di alcun genere di decorazioni o rifiniture particolari.

ASTE
GIUDIZIARIE

gli interruttori sono
ASTE
GIUDIZIARIE®

L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione e non risulta adeguato alla normativa vigente (Legge 37/2008) pur essendo dotato di interruttore differenziale, le placche degli interruttori sono risalenti all'epoca di realizzazione dell'impianto.

Pur essendo installati dei termosifoni all'interno dell'appartamento, l'impianto di riscaldamento a gasolio non è attivo.

ASTE  Studio Leto - Consulenza, Valutazione e Progettazione

ASTE
GIUDIZIARIE®
10 di 53

Per quel che concerne le caratteristiche microclimatiche, i locali usufruiscono di sufficiente illuminazione artificiale, apprezzabile soleggiamento nonché di ottimale ventilazione.

In sede di sopralluogo, relativamente alla qualità degli ambienti, non sono state riscontrate particolari defezioni in termini strutturali e di salubrità.

Qualche problematica riconducibile ad infiltrazioni di acqua piovana è riscontrabile, invece, nella veranda esterna in corrispondenza della chiusura in alluminio preverniciato e vetri.

Tanto il cortile antistante l'appartamento quanto quello retrostante presentano piantumazione varia mista a vegetazione spontanea.

Nel locale seminterrato è ubicata una pertinenza dell'appartamento consistente in un posto macchina delle dimensioni di mq 19,17 di cui una parte allo stato attuale risulta chiusa con pannelli lignei a

costituire un box adibito a deposito (foto n. 17 e 18).
I rilievi compiuti dal sottoscritto relativamente all'immobile di Lipari sono ampiamente riscontrabili nella documentazione fotografica di seguito riportata e riferita alla data del sopralluogo.



Foto n. 1 – Fabbricato di Via Prof. E. Carnevali

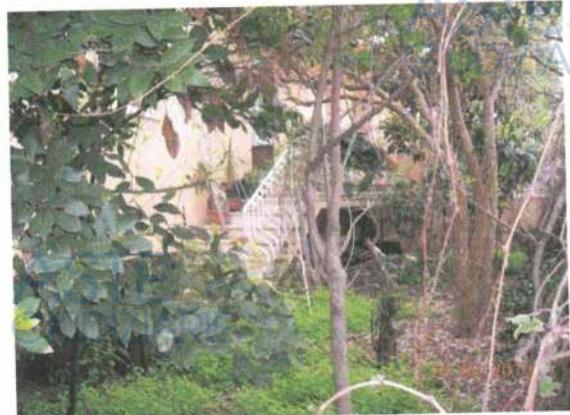


Foto n. 2 – Cortile antistante – fronte Nord



Foto n. 3 – Cortile retrostante – fronte Sud



Foto n. 4 – Atrio condominiale



Foto n. 6 – Ingresso



Foto n. 8 – Cucina



Foto n. 10 – Camera 1



Foto n. 5 – Portoncino d'ingresso dell'appartamento

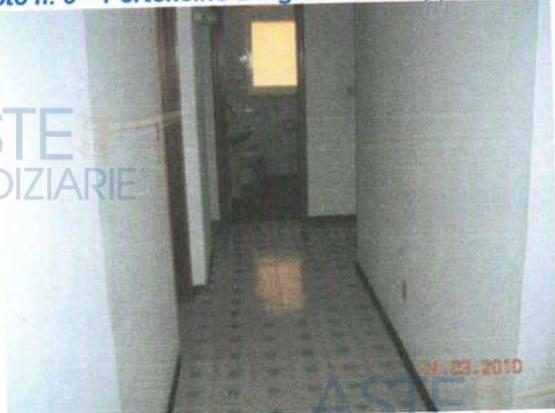


Foto n. 7 – Corridoio



Foto n. 9 – Soggiorno - pranzo



Foto n. 11 – Camera 2



Foto n. 12 – Camera 3



Foto n. 13 – Camera 4



Foto n. 14 – Bagno 1



Foto n. 15 – Bagno 2



Foto n. 16 – Veranda



Foto n. 17 – Posto macchina – locale seminterrato



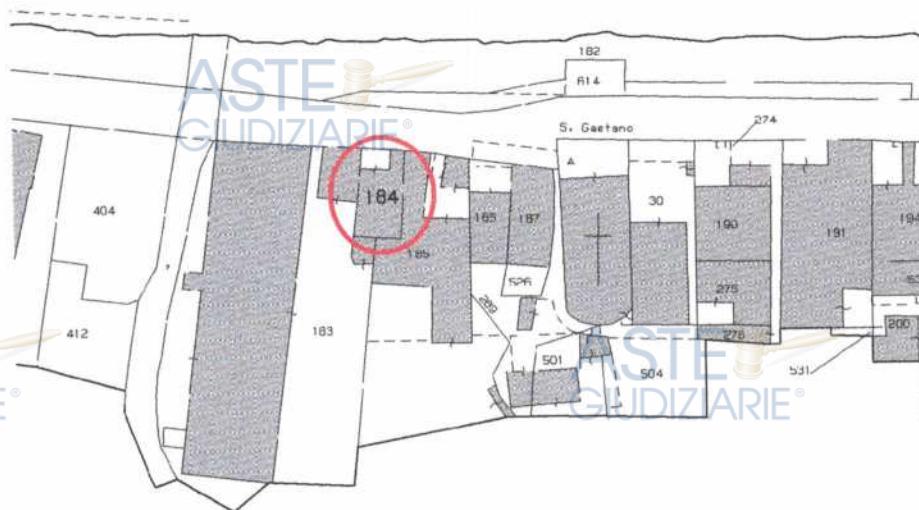
Foto n. 18 – Box realizzato con pannelli lignei

3. Immobile di Via S. Gaetano – frazione Acquacalda

L'immobile sito in frazione Acquacalda di Lipari alla Via S. Gaetano è identificato catastalmente al Foglio 4 Particella 184 (vedi Allegato 3).

Nel dettaglio trattasi di un fabbricato in muratura ordinaria ad una elevazione fuori terra avente superficie coperta di mq 63,40 con antistante corte esterna di mq 11,40.

Il suo esatto posizionamento si può evincere dallo stralcio catastale del Foglio 4 del Comune Lipari di seguito riportato:

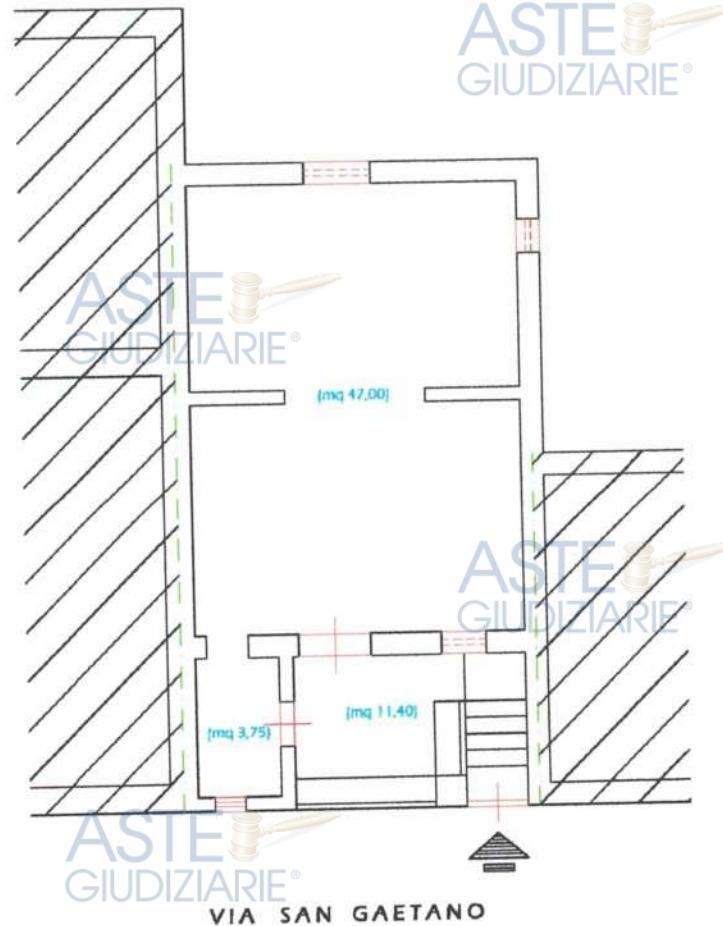


Il fabbricato (foto n. 33) destinato a magazzino/locale di deposito (catastralmente è inquadrato alla classe C/2) si compone di n. 2 ambienti:

- uno ariante superficie di mq 47,00 inframezzato, pressoché al centro, da una parete divisoria in blocchi di pomicemento con apertura libera arcuata (foto n. 34 e 35);

- un secondo piccolo ambiente avente superficie di mq 3,75 ricavato in prossimità dell'ingresso (foto n. 36).

Al fine di ottenere un'immediata percezione dei luoghi si riporta di seguito la planimetria dei locali elaborata a margine dei rilievi effettuati in occasione del sopralluogo con l'indicazione dettagliata dei vari ambienti e le relative dimensioni e superfici.



L'immobile di Via S. Gaetano prospicia direttamente sulla strada carrabile che costeggia la spiaggia ed è quindi facilmente raggiungibile in automobile a differenza del vicino immobile di Via Mazzini precedentemente descritto.

In sede di sopralluogo si è constatato che il fabbricato è attualmente allo stato rustico con murature in pietrame e facciata priva di alcun elemento di finitura.

Il solaio di copertura di recente realizzazione è del tipo in laterocemento con travetti precompressi (foto n. 37).

Nella seconda metà del vano più grande è presente l'orditura di un vecchio solaio ligneo a comprovare la probabile antica esistenza di un soppalco ormai dismesso (foto n. 38).

I locali sono privi di pavimentazione e di infissi così come non risultano realizzati gli impianti elettrico ed idrico.

La piccola corte esterna in prossimità dell'ingresso è in stato di totale abbandono, invasa da vegetazione spontanea, calcinacci e accumuli di materiali al punto tale da coprire i gradini e rendere poco agevole l'accesso ai locali interni (foto n. 39).

I rilievi compiuti presso l'immobile sono riscontrabili nella documentazione fotografica di seguito riportata:



Foto n. 33 – Fabbricato di Via S. Gaetano – fraz. Acquacalda



Foto n. 34 – Vano principale

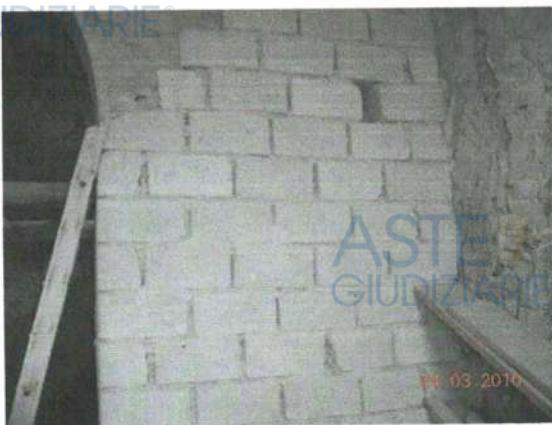


Foto n. 35 – Parete divisoria in blocchi di pomicemento



Foto n. 37 – Solaio in laterocemento



Foto n. 39 – Corte esterna con materiali a deposito



Foto n. 36 – Piccolo vano in prossimità dell'ingresso



Foto n. 38 – Orditura del vecchio solaio in legno

4. BOZZA DI RELAZIONE E RICHIESTA CHIARIMENTI

In riscontro agli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo ed in virtù dell'elaborazione della propria metodologia di stima, coerentemente a quanto disposto dal Giudice Relatore, il sottoscritto C.T.U., in data 24.04.2010 ha trasmesso alle parti a mezzo pec (posta elettronica certificata) una bozza di relazione di consulenza (vedi Allegato 4) all'interno della quale venivano sinteticamente descritte le modalità di stima adottate per la determinazione del valore dell'asse ereditario in osservanza al mandato conferitogli.

Nella stessa venivano anche riportati i valori di mercato assegnati a ciascun immobile oggetto di stima con la riduzione conseguente all'applicazione dei coefficienti correttivi.

Successivamente all'invio della bozza di relazione e comunque entro il termine stabilito, pervenivano al sottoscritto due note di osservazioni

e richiesta chiarimenti inviate rispettivamente

In ordine alle note fatte pervenire dai Legali sopraccitati, il sottoscritto C.T.U. specifica che tutte le osservazioni mosse ed i chiarimenti richiesti dagli stessi trovano ampio riscontro nella presente relazione definitiva di consulenza ed in maniera particolareggiata nei capitoli 5 e 6 che seguono relativi alle procedure di stima adottate ed alle conseguenti conclusioni.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di procedere alla determinazione del valore dei singoli immobili oggetto di causa ha fatto ricorso ad un metodo di stima analitico – comparativo.

Tale metodo ha previsto la preliminare analisi delle caratteristiche peculiari nella stima e la conseguente applicazione di coefficienti di maggiorazione/riduzione rilevati dai principali trattati di estimo.

Il sottoscritto C.T.U. ha operato come di seguito:

1. Immobile di Via Prof. E. Carnevale - Lipari

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è quella ottenuta dalla somma tra la superficie coperta del fabbricato e le superfici degli accessori a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi allo scopo di rapportarli alla superficie abitativa.

$$S_c = S_p + \sum K_n \cdot S_n$$

Dove:

S_c = Superficie commerciale

S_p = Superficie del fabbricato

K_n = Coefficienti correttivi

S_n = Superficie accessori

Nel dettaglio gli accessori considerati sono:

- i balconi prospicienti sulla Via Prof. Carnevale più quello sul retro del fabbricato per una superficie pari a mq. 17,12;

il piccolo cortile antistante al fabbricato sul fronte Nord più quello retrostante sul fronte Sud per una superficie pari a mq. 60,98;

- la veranda a servizio dei locali per una superficie pari a mq. 9,45
- il posto macchina al piano seminterrato per una superficie pari a mq. 19,17

Per cui analiticamente si ottiene:

$$K_n * S_n \text{ balconi} = 0,35 * \text{mq } 17,12 = \text{mq } 5,99$$

$$K_n * S_n \text{ cortili} = 0,10 * \text{mq } 60,98 = \text{mq } 6,09$$

$$K_n * S_n \text{ veranda} = 0,90 * \text{mq } 9,45 = \text{mq } 8,50$$

$$K_n * S_n \text{ posto macchina} = 0,50 * \text{mq } 19,17 = \text{mq } 9,58$$

Quindi:

$$\Sigma K_n * S_n = 5,99 + 6,09 + 8,50 + 9,58 = \text{mq } 30,16$$

Da cui si ottiene:

$$S_c = 159,50 + 30,16 = \text{mq } 189,66 \text{ (Superficie commerciale)}$$

Caratteristiche estrinseche

L'unità immobiliare, in considerazione del quartiere dove è situata, si trova a breve distanza da strade di importanza per passaggio pedonale e veicolare, tanto da poter attribuire a tale fattore un coefficiente pari a **1,15**.

L'area in oggetto è adeguatamente provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria per cui si assegna un coefficiente pari a **1,00**.

Per quel che concerne l'urbanizzazione secondaria considerata come presenza di collegamenti e servizi vari a vantaggio dell'immobile, si assegna un coefficiente pari a **1,00**.

La vicinanza dell'immobile a negozi, attività commerciali o servizi classificabili al settore terziario permette l'assegnazione di un coefficiente pari a **1,02**.

Nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima non vi sono elementi estetici predominanti, né il panorama assume un contesto particolare, tale da incidere sul valore dell'immobile, per cui il coefficiente attribuito è pari a **1,00**.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze dell'immobile parchi o aree verdi di una certa grandezza, per cui si attribuisce un coefficiente pari a **1,00**.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze dell'immobile scorci caratteristici, pertanto il coefficiente assegnato è pari a **1,00**.
Dal punto di vista sociale, la zona non presenta problematiche particolari (reati, degrado, ecc.) per cui il coefficiente assegnato è pari a **1,00**.

Analizzando gli elementi considerati e moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati si ottiene il seguente valore:

$$\delta = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,02 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,17 \text{ (coefficiente di valutazione)}$$

Caratteristiche miste
L'appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma, di impianto idrico di adduzione generale dell'acqua e di scarico.

Non è attivo l'impianto di riscaldamento a gasolio.

Per le dotazioni di cui sopra si attribuisce un coefficiente pari a **0,90**.

Relativamente alle caratteristiche estetiche, in considerazione dell'assenza di particolari tipologie architettoniche e di decori di alcun genere, sia all'esterno che all'interno, si attribuisce un coefficiente pari a **1,00**.

In merito ai parametri sociali si è tenuto conto dell'intorno abitativo, considerando nella valutazione i fabbricati confinanti ed attribuendo a tale fattore un coefficiente pari a **1,00**.

La conservazione del fabbricato nelle sue parti esterne può essere sintetizzata in un coefficiente pari a **0,95**.

Dalla moltiplicazione tra loro dei singoli coefficienti applicati si ottiene il seguente valore:

$$\Phi = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = 0,85 \text{ (coefficiente di valutazione)}$$

Caratteristiche intrinseche

L'illuminazione naturale dell'alloggio nel suo complesso risulta adeguata alle esigenze abitative.

Ai locali è garantito un apprezzabile soleggiamento nonché un idoneo ricambio d'aria.

I vani, per dimensioni e funzionalità, sono consoni alle esigenze abitative.

I servizi igienici risultano dotati di sanitari in accettabili condizioni di manutenzione ed efficienza.

Per le caratteristiche esaminate si assegna un coefficiente pari a **1,03**.

Il portoncino d'ingresso non presenta particolarità di pregevole fattura.

Le porte interne all'abitazione sono in legno tamburato ed in normale stato di conservazione.

Le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura.

La piastrellatura dei pavimenti può considerarsi normale mentre i rivestimenti alle pareti presentano difetti in alcuni tratti.

Le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari.

Le placche elettriche sono di materiale ordinario e risalenti all'epoca di realizzazione dell'impianto.

Per gli elementi estetici sopra descritti si attribuisce un valore pari a

0,96.

La conservazione dell'appartamento nel suo complesso, considerata la necessità di eseguire opere che ne migliorino le attuali condizioni (ad esempio tinteggiatura pareti, rifacimento impianto elettrico, rifacimento rivestimenti dei servizi igienici, adeguamento impianto di riscaldamento ecc.) determina l'assegnazione di un coefficiente pari a

0,88.

Moltiplicando i singoli coefficienti fin qui attribuiti si ottiene il seguente valore:

$$\Omega = 1,03 * 0,96 * 0,88 = 0,87 \text{ (coefficiente di valutazione)}$$

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Dall'analisi delle caratteristiche influenti sulla stima dell'immobile si sono ottenuti i seguenti valori:

- coefficiente di valutazione delle caratteristiche estrinseche $\delta = 1,17$
- coefficiente di valutazione delle caratteristiche miste $\Phi = 0,85$

Dal prodotto dei singoli coefficienti sopra riportati si ottiene il coefficiente correttivo globale da applicare al valore unitario dell'immobile.

Per cui:

$$\Delta = 1,17 * 0,85 * 0,87 = 0,86 \text{ (coefficiente correttivo globale)}$$

Assunzione del valore unitario di stima

Facendo ricorso all'effettuazione di indagini e valutazioni direttamente presso operatori di intermediazione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato che l'immobile alla data odierna ha un valore commerciale pari ad € 2.600,00 per ogni metro quadrato.

Giudizio conclusivo di stima

Tenendo conto del valore unitario al metro quadrato, assunto in € 2.600,00 e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo globale $\Delta =$

0,86, si ottiene il valore unitario di mercato pari a:

$$\text{€ } 2.600,00 * 0,86 = \text{€ } 2.236,00$$

Da cui si ricava il valore dell'immobile in oggetto pari a:

$$\text{mq } 189,66 * \text{€ } 2.236,00 = \text{€ } 424.079,76 \text{ (Valore dell'immobile)}$$

3. Immobile di Via S. Gaetano – frazione Acquacalda

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è quella ottenuta dalla somma tra la superficie coperta del fabbricato e le superfici degli accessori a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi allo scopo di rapportarli alla superficie abitativa.

$$S_c = S_p + \sum K_n * S_n$$

Dove:

S_c = Superficie commerciale

S_p = Superficie del fabbricato

K_n = Coefficienti correttivi

S_n = Superficie accessori

Nel dettaglio lo spazio accessorio considerato è la corte esterna sul fronte Nord avente una superficie di mq. 11,40.

Per cui analiticamente si ottiene:

$$K_n * S_n \text{ corte fronte Nord} = 0,10 * \text{mq } 11,40 = \text{mq } 1,14$$

Quindi:

$$\sum K_n * S_n = \text{mq } 1,14$$

Da cui si ottiene:

$$S_c = 63,40 + 1,14 = \text{mq } 64,54 \text{ (Superficie commerciale)}$$

Caratteristiche estrinseche

L'immobile è raggiungibile direttamente dalla strada carrabile che costeggia la spiaggia della frazione Acquacalda comunque ad una ragguardevole distanza dal centro turistico di Lipari per cui a tale fattore viene attribuito un coefficiente pari a 0,95.

L'area in oggetto è adeguatamente provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (idriche, fognarie, elettriche ecc.) per cui si assegna un coefficiente pari a **0,99**.

Per quel che concerne l'urbanizzazione secondaria considerata come presenza di collegamenti e servizi vari a vantaggio dell'immobile, si assegna un coefficiente pari a **0,99**.

La lontananza dell'immobile da negozi, attività commerciali o servizi classificabili al settore terziario permette l'assegnazione di un coefficiente pari a **1,00**.

Nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima il panorama assume un contesto particolare per cui il coefficiente attribuito è pari a **1,10**.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze dell'immobile parchi o aree verdi di una certa grandezza, per cui si attribuisce un coefficiente pari a **1,00**.

Il contesto in cui ricade l'immobile presenta scorci caratteristici tipici del paesaggio isolano pertanto il coefficiente assegnato è pari a **1,20**.

Dal punto di vista sociale, la zona non presenta problematiche particolari (reati, degrado, ecc.) per cui il coefficiente assegnato è pari a **1,00**.

Analizzando gli elementi considerati e moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati si ottiene il seguente valore:
$$\delta = 0,95 * 0,99 * 0,99 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 = 1,23$$
 (coefficiente di valutazione)

Caratteristiche miste

L'immobile è privo di impianto elettrico, di impianto idrico di adduzione generale dell'acqua e di scarico.

Per le dotazioni di cui sopra si attribuisce un coefficiente pari a **0,91**.

Relativamente alle caratteristiche estetiche, in considerazione dell'assenza di particolari tipologie architettoniche e di decori di alcun genere si attribuisce un coefficiente pari a **0,85**.

La conservazione del fabbricato nelle sue parti esterne può essere sintetizzata in un coefficiente pari a **0,80**.

Dalla moltiplicazione tra loro dei singoli coefficienti applicati si ottiene il seguente valore:

$$\Phi = 0,91 \cdot 0,85 \cdot 0,80 = 0,62 \text{ (coefficiente di valutazione)}$$

Caratteristiche intrinseche

L'illuminazione naturale nel suo complesso risulta poco adeguata.

I locali possono godere di un idoneo soleggiamento nonché di un idoneo ricambio d'aria.

I vani, per dimensioni e funzionalità presentano caratteristiche tipiche per la destinazione a magazzino/locale di deposito.

Non è presente alcun servizio igienico.

Per le caratteristiche esaminate si assegna un coefficiente pari a **0,94**.

Non sono presenti infissi di alcun genere.

I locali sono allo stato rustico e privi di pavimentazione.

Per gli elementi estetici sopra descritti si attribuisce un valore pari a **0,80**.

La conservazione dell'unità immobiliare nel suo complesso è scadente, considerata la necessità di eseguire le fondamentali opere di completamento necessarie a rendere fruibili i locali per la loro destinazione a magazzino/locale di deposito.

Per tali motivi si assegna un coefficiente pari a **0,77**.

Moltiplicando i singoli coefficienti fin qui attribuiti si ottiene il seguente valore:

$$\Omega = 0,94 \cdot 0,80 \cdot 0,77 = 0,58 \text{ (coefficiente di valutazione)}$$

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Dall'analisi delle caratteristiche influenti sulla stima dell'immobile si sono ottenuti i seguenti valori:

- coefficiente di valutazione delle caratteristiche estrinseche $\delta = 1,23$
- coefficiente di valutazione delle caratteristiche miste $\Phi = 0,62$
- coefficiente di valutazione delle caratteristiche intrinseche $\Omega = 0,58$

Dal prodotto dei singoli coefficienti sopra riportati si ottiene il coefficiente correttivo globale da applicare al valore unitario dell'immobile.

Per cui:

$$\Delta = 1,23 \cdot 0,62 \cdot 0,58 = 0,44 \text{ (coefficiente correttivo globale)}$$

Assunzione del valore unitario di stima

Facendo ricorso all'effettuazione di indagini e valutazioni direttamente presso operatori di intermediazione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato che l'immobile alla data odierna ha un valore commerciale pari ad **€ 1.600,00** per ogni metro quadrato.

Tenendo conto del valore unitario al metro quadrato, assunto in **€ 1.600,00** e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo globale $\Delta = 0,44$, si ottiene il valore unitario di mercato pari a:
€ 1.600,00 * 0,44 = € 704,00

Da cui si ricava il valore dell'immobile in oggetto pari a:

mq 64,54 * € 704,00 = € 45.436,16 (Valore dell'immobile)

5. CONCLUSIONI

Determinazione del valore dell'asse ereditario

In virtù delle stime effettuate dal sottoscritto CTU secondo le procedure descritte nel capitolo 4, si riassumono di seguito i valori dei singoli immobili ai fini della determinazione del valore dell'asse ereditario:

Immobili	Valore stimato
Appartamento di Via Prof. Carnevale Lipari	€ 424.079,76
Immobile di Via S. Gaetano – fraz. Acquacalda	€ 45.436,16

Avendo costatato in sede di sopralluogo un concreto orientamento delle parti verso la possibilità di una divisione fisica dell'appartamento sito in Lipari alla Via Prof. E. Carnevale, il sottoscritto CTU prima di procedere alla formulazione delle quote spettanti agli eredi riporta di seguito una proposta di divisione dello stesso appartamento in ordine ai rilievi ed alle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo.

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto al mandato conferitogli,
il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione di consulenza
tecnica d'ufficio restando a disposizione per qualsiasi ulteriore
chiarimento.

11/6/2009
F. Studio Leto Srl

