

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE EE.II

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA CAUSA CIVILE DI ESPROPRIAZIONE
IMMOBILIARE N.17/2024 R.G. PROMOSSA DA [REDACTED] NEI CONFRONTI DI
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bonelli Salvatore Antonino, veniva nominato nella qualità di esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 26/11/2024, prestava giuramento digitale presso il Tribunale di Caltanissetta ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
2. Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
3. Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di



manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

4. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE, solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati).
5. Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;
6. Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;
7. Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **"CRITICITA' "** se sussistano cause che ostino alla vendita;
8. Interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;
9. Redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova



dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla “**notifica dell'atto peritale a parte debitrice**”, nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

Sopralluoghi

Il giorno sette del mese di dicembre dell'anno 2024 alle ore 9:00, in locali [REDACTED]

[REDACTED] sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: il

sig. [REDACTED]

Il giorno venti del mese di dicembre dell'anno 2024 alle ore 10:00, in località [REDACTED] presso

gli immobili di [REDACTED] sono continuate le operazioni peritali, erano presenti:

[REDACTED]

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

Parte I. Definizione dei lotti di vendita.**Parte II. Descrizione degli immobili.****Parte III. Determinazione del valore di mercato.****Parte IV. Criticità.****Parte V. Descrizione sintetica dei lotti di vendita.**

PARTE I – DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Tenendo conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di studio, si è proceduto alla formazione di due lotti di vendita, in particolare come segue:

Lotto N.1

N.1 – Immobile urbano sito a Milena – Via Salvo D'acquisto n.14/16, piano terra.

Lotto N.2

N.2 – Immobile urbano sito a Milena – Via Salvo D'acquisto n.14, primo piano.

PARTE II - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**N.1 – Unità immobile – Milena Via Salvo D'acquisto n.14/16 (pt)****Caratteristiche generali del fabbricato**

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è inserita nell'ambito di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, comprensivo di sottotetto e seminterrato. L'edificio, realizzato con struttura mista in cemento armato e copertura a falde inclinate, è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono realizzati con rivestimento tradizionale del tipo "Livigni", mentre, i balconi di facciata sono dotati di ringhiera metallica tradizionale.



Figura 1



Caratteristiche tipologiche

L'unità immobiliare, inserita al piano terra del fabbricato, ha una superficie commerciale di circa 124,00 mq. Con doppio accesso dalla scala interna e tramite le saracinesche esterne, si compone di un unico ambiente in cui sono stati ricavati dei vani secondari compresi due piccoli bagni oltre ad un vano magazzino. Le pareti divisorie sono realizzate con pareti in legno e pvc facilmente rimovibili, mentre, un ulteriore bagno è stato ricavato all'interno dell'intercapedine. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento tradizionale, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni in alluminio anodizzato. I tre bagni, corredati da essenziali apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati con piastrelle in graniglia e ceramica, mentre, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico ed elettrico mentre non è presente nessun sistema di riscaldamento.



Figura 2

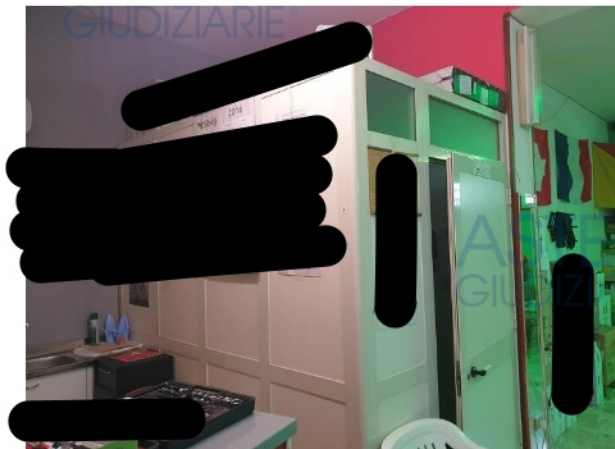


Figura 3



Consistenza metrica**Tabella n.1**

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
T	Negozio	124,00 mq	1,00	124,00 mq
Superficie commerciale convenzionale				124,00 mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione, caratterizzato da rifiniture tipiche dei locali commerciali. È utile evidenziare, come una porzione limitata del soffitto presenta uno stato di degrado riconducibili a pregresse infiltrazioni idriche.

Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, è utilizzato da [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare. In merito agli eventuali contratti di locazione in essere, si è ancora in attesa della certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, che verrà successivamente integrata.

Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare non è gravata da oneri condominiale poiché, di fatto, non esiste un condominio.

Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un fabbricato avente parti strutturali autonome mantenendo la propria identità catastale, condividendo con le altre unità immobiliari la scala



interna, una corte comune ed un'intercapedine.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Milena in conto, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
6	258	3	T	C/1	118 mq.	127 mq	€2.041,55

Congruità catastale

L'unità abitativa nella sua attuale originaria, è stata censita al catasto in data 09/10/1995 si rileva, inoltre, quanto segue:

- a. La distribuzione interna del piano terra non corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale, in particolare si evidenzia la presenza di pareti divisorie nonché di tre vani bagno, di cui uno ricavato all'interno nell'intercapedine come meglio indicato nella figura n.4.



Figura 4



Confini catastali

L'unità immobiliare, confina a nord con le particelle nn.958, 960 e con un fabbricato in aderenza non meglio identificato, a sud con la Via Salvo D'acquisto, a ovest con la particella n.960, a est con le particelle nn.448 e 984.

Certificazioni e conformità

Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Milena, si evince che l'unità immobiliare è in possesso del certificato di agibilità rilasciato in data 01/08/1997. Non è stato individuato il certificato energetico dell'immobile, previsto, comunque, per questa tipologia catastale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B2" (zona di completamento) del vigente P.R.G. del comune di Milena. La zona di ubicazione dell'immobile è inserita, inoltre, nell'ambito dell'area soggetta a vincolo paesaggistico, giusto decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali del 15/02/2012.

Regolarità edilizia

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Milena, si evince quanto segue:

1. L'unità immobiliare unitamente al primo piano e seminterrato, è stata realizzata con regolare concessione edilizia n.8/80 rilasciata il 21/07/1979, intestata alla [REDACTED]
2. In data 10.10.1989, viene rilasciata l'autorizzazione edilizia n.70, intestata alla [REDACTED]

_____ riguardante la realizzazione
dei prospetti del fabbricato edificato con la concessione edilizia n.8/80.

3. In data 23/12/1996, viene rilasciata una ulteriore concessione edilizia, a nome di [REDACTED], riguardante il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da Supermarket a negozio e del primo piano da uffici a civile abitazione.
4. L'unità immobiliare è in possesso del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Milena in data 01/08/1997.
5. La planimetria di progetto dell'unità immobiliare relativa alla seconda concessione edilizia, unitamente a quella catastale risulta difforme rispetto alla configurazione attuale, in particolare si evidenzia quanto segue:
 - a. La distribuzione interna del piano terra non corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale e in quella del progetto relativa alla seconda concessione edilizia, in particolare la mancata realizzazione del vano spogliatoio, la presenza di pareti divisorie amovibili e di altri due vani wc, di cui uno ricavato all'interno dell'intercapedine.
 - b. Le difformità indicate al punto "a", possono essere regolarizzate ai sensi, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, e successive integrazioni della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024, tutto subordinato, comunque, al parere favorevole dell'ufficio tecnico del Comune di Milena.
6. Il costo complessivo di adeguamento catastale e regolarizzazione urbanistica per le

tecniche professionali si aggira intorno a, €4.000,00.

A margine di quanto descritto in narrativa si evidenzia, che sono state individuate due ulteriori elevazioni del fabbricato non presenti nelle concessioni edilizie originarie (2° e 3° piano), appartenenti a terze persone di cui il C.T.U., non è entrato nel merito poiché non rientrano nell'ambito del compendio pignorato.

Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, come segue:

in piena proprietà.

— [REDACTED]

Diritti di vendita

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

_____ per la quota in
piena proprietà.

N.2 – Unità immobiliare – Milena Via S. D'acquisto n.14 (1°- p)

Caratteristiche generali del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è inserita nell'ambito di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, comprensivo di sottotetto e seminterrato. L'edificio, realizzato con struttura mista in cemento armato e copertura a falde inclinate, è dotato di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono realizzati

con rivestimento tradizionale del tipo "Livigni", mentre, i balconi di facciata sono dotati di ringhiera metallica tradizionale.

Caratteristiche tipologiche

L'unità immobiliare, inserita al primo piano del fabbricato, ha una superficie commerciale di circa 134,00 mq. Con accesso da una scala interna parzialmente rifinita, si compone di quattro vani utili, cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio e una piccola veranda (chiusura balcone), articolati tra loro tramite corridoio e disimpegno. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale con prevalenza di perlato di "Sicilia", così come lo zocchetto battiscopa. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni misti in alluminio anodizzato e pvc. Il bagno, così come il doppio servizio sono completi di tutti gli apparecchi igienico sanitari, pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, televisivo e di riscaldamento autonomo a gas metano, oltre a possedere impianti di aria condizionata a singolo punto. A margine di quanto descritto in narrativa il C.T.U., evidenzia come il lungo balcone che si affaccia sulla via principale presenti uno stato di degrado che interessa la soletta, in



Figura 5



Figura 6

particolare un distacco parziale del copriferro, che richiede un intervento di messa in sicurezza, con la rimozione delle parti ammalorate. (fig.5/6)

Consistenza metrica

Tabella n.2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Abitazione	128,00 mq	1,00	128,00 mq	P.1
Balcone	13,00 mq	0.2	2,60 mq	P.1
Veranda	6,00 mq	0.6	3,60 mq	P.1
Superficie commerciale convenzionale				134,00mq

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione, caratterizzato da rifiniture tipiche delle abitazioni residenziali. È utile evidenziare, come una porzione del pavimento del bagno presenti delle lesioni, così come sporadiche macchie di condensa in alcune pareti, riconducibili a porti termici.

Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, è utilizzata

In merito agli eventuali contratti di locazione in essere, si è ancora in attesa della certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, che verrà successivamente integrata.

Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare non è gravata da oneri condominiale poiché, di fatto, non esiste un condominio.



Parti comuni

L'unità immobiliare, è inserita nell'ambito di un fabbricato avente parti strutturali autonome mantenendo la propria identità catastale, condividendo con le altre unità immobiliari la scala interna, una corte comune ed un'intercapedine.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Milena in conto, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Rendita Catastale
6	258	5	1	C/1	126 mq.	132 mq	€.244,28

Congruità catastale

L'unità abitativa nella sua configurazione originaria, è stata censita al catasto in data 09/10/1985. La distribuzione interna non corrisponda con quanto riportato nella planimetria catastale, in particolare si evidenzia quanto segue:

- a. Il soggiorno è stato suddiviso in due vani indipendenti, con l'inserimento di una parete divisoria.
- b. Il bagno principale ha subito una riduzione della superficie mediante l'arretramento dei tramezzi, raccordati poi con le pareti limitrofe.



Figura 7



- c. Il balcone che si affaccia sulla corte comune è stato trasformato in veranda mediante l'inserimento di un telaio in alluminio anodizzato fornito di vetrata.



Figura 8

Confini catastali

L'unità immobiliare, così come l'intero fabbricato, confina a nord con le particelle nn.958 e 960, a sud con la Via Salvo D'acquisto, a ovest con la particella n.960, a est con le particelle nn.448 e 984.

Certificazioni e conformità

Sulla base della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Milena si evince che l'unità immobiliare è in possesso del certificato di agibilità rilasciato in data 22/01/1998. Non è stato individuato il certificato energetico dell'immobile, previsto, comunque, per questa tipologia catastale.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "B2" (zona di



completamento) del vigente P.R.G. del comune di Milena. La zona di ubicazione dell'immobile è inserita, inoltre, nell'ambito dell'area soggetta a vincolo paesaggistico, giusto decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali del 15/02/2012.

Regolarità edilizia

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Milena, si evince quanto segue:

1. L'unità immobiliare unitamente al primo piano e seminterrato, è stata realizzata con regolare concessione edilizia n.8/80 rilasciata il 21/07/1979, intestata [REDACTED]
[REDACTED]
2. In data 10.10.1989, viene rilasciata l'autorizzazione edilizia n.70, intestata [REDACTED]
[REDACTED] riguardante la realizzazione dei prospetti del fabbricato edificato con la concessione edilizia n.8/80.
3. In data 23/12/1996, viene rilasciata una ulteriore concessione edilizia, a nome di [REDACTED]
[REDACTED] riguardante il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da Supermarket a locale negozio e del primo piano da uffici a civile abitazione.
4. L'unità immobiliare è in possesso del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Milena in data 22/01/1988.
5. La planimetria di progetto dell'unità immobiliare relativa alla seconda concessione edilizia, unitamente a quella catastale, risulta difforme rispetto alla configurazione attuale, in particolare si evidenzia quanto segue:
 - a. Il vano soggiorno suddiviso in due stanze indipendenti con l'inserimento di una parete



divisoria è conforme con il progetto della seconda concessione edilizia, ma difforme alla planimetria catastale.

b. Il bagno principale che ha subito una variazione della sua estensione mediante l'arretramento dei tramezzi, risulta difforme rispetto alla planimetria di progetto e quella catastale.

c. Il balcone che si affaccia sulla corte comune, trasformato in veranda, risulta difforme alla planimetria di progetto e quella catastale.

d. Le difformità indicate al punto "a" e "b", possono essere regolarizzate ai sensi, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, e successive integrazioni della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs 190/2024, tutto subordinato, comunque, al parere favorevole dell'ufficio tecnico del Comune di Milena.

6. La difformità individuata al punto "c" può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 comma n.1, con importo calcolato come indicato al comma n.2, della legge regionale n.4 del 16 aprile 2003. La normativa in oggetto, infatti, fa riferimento alla chiusura di verande con strutture precarie, come tale è riconducibile quella individuata. La regolarizzazione è, comunque, subordinata all'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo, unitamente alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale.

7. Il costo complessivo degli oneri necessari per la regolarizzazione è così individuato:

S (superficie veranda)

C (costo oblazione)

$$Cr = S \times C = \text{mq. } 6,00 \times \text{€} .25,00/\text{mq.} = \text{€} .150,00$$

8. Il costo complessivo, infine, dell'adeguamento catastale e regolarizzazione urbanistica

per le difformità riscontrate ai punti a, b e c, compresa la presentazione della CILA (tardiva),

e le spese tecniche professionali si aggira intorno, a € .4.000,00.

A margine di quanto descritto in narrativa si evidenzia, che sono state individuate due ulteriori

elevazioni del fabbricato non presenti nelle concessioni edilizie originarie (2° e 3° piano),

appartenenti a terze persone di cui il C.T.U., non è entrato nel merito poiché non rientrano

nell'ambito del compendio pignorato.

Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sulla base della documentazione disponibile

risulta intestato, come segue:

██ in piena proprietà.

██

Diritti di vendita

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

██ per la quota in

piena proprietà.



PARTE III – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**Premessa**

Nella valutazione effettuata con la metodologia classica e, quindi, secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario del bene, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il metodo sintetico comparativo unitamente a quello di capitalizzazione, mediando poi i due valori ottenuti. La superficie commerciale dei fabbricati, infine, è stata calcolata sulla base di quanto disposto dal *“Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138”, allegato B e C.*

Metodo sintetico comparativo

I prezzi pagati per immobili simili a quello oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare della città di Milena, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento unitario tiene conto della condizione di conservazione dell'immobile.

Tabella n.3

Immobile	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
N.1	Foglio 6 – Part.258 sub.3	124,00 mq	430,00 €/mq	€.53.320,00	€.53.000,00
N.2	Foglio 6 – Part.258 sub.5	134,00 mq	460,00 €/mq	€.61.640,00	€.62.000,00
Valore medio complessivo stimato					€.115.000.00



Metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dall'immobile da cui, detratte le spese di gestione, viene capitalizzato il reddito netto con un opportuno tasso d'interesse. Per l'applicazione di questo metodo, bisogna tenere presente dei fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore del fabbricato.

I fattori di riferimento da prendere in considerazione sono diversi tra i quali annoveriamo, l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva e il grado di conservazione.

Il valore di stima si ottiene, infine, applicando la formula seguente:

$$V = Bf / r$$

dove:

V (valore di mercato)

Bf (beneficio fondiario)

r – saggio di capitalizzazione

DETERMINAZIONE – Bf

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato, che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato ottenuto applicando la seguente relazione:

$$Bf = Rlt - Sp$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è quello complessivo annuo del proprietario, composto dal canone di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese comprendono, le quote di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto e inesigibilità calcolate forfettariamente per una



quota pari al 20% del canone annuo di locazione. Per la procedura estimativa oggetto di studio si è assunto un saggio di capitalizzazione, pari al 3%.

DETERMINAZIONE – Rlt

Il reddito lordo totale deriva dal canone annuo di locazione per metro quadro, ricavato utilizzando i dati pubblicati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, operando le opportune correzioni per tenere conto delle condizioni d'uso dell'immobile. I valori ottenuti, sono riportati nella tabella sinottica seguente:

Tabella n.4

Immobile	Sc/mq	Rlt = Sc x Cm x 12	Sp = 20% (Rlt)	Bf = Rlt – Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
N.1	124,00	€ 1.934,40	€ 386,88	€ 1.547,52	3%	€ 51.584,00	€ 51.500,00
N.2	134,00	€ 2.251,20	€ 450,24	€ 1.800,96	3%	€ 60.032,00	€ 60.000,00
Valore medio complessivo stimato							€ 111.500,00

Legenda

Cm (canone mensile tabellare €/mq)

Sc (superficie commerciale)

Rlt (reddito lordo totale)

r (saggio di capitalizzazione)

Sp (spese annue)

Bf (Beneficio fondiario)

V = Bf / r (valore di capitalizzazione)

Valori complessivi medi stimati

Nella tabella sinottica successiva, sono di seguito riportate le elaborazioni effettuate

mediando i valori delle due metodologie applicate. Sono state operate le opportune riduzioni per tenere conto, in particolare delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica.

Tabella n.5

Bene	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1	€.53.000,00	€.51.500,00	€.52.250,00	Regolarizzazione catastale e urbanistica (Docfa – Cila) Spese tecniche professionali €.4.000,00	€.49.000,00
N.2	€.62.000,00	€.60.000,00	€.61.000,00	Regolarizzazione catastale e urbanistica (Docfa – Cila) Spese tecniche professionali €.4.000,00	€.57.000,00
Totale stimato					€.106.000,00

Valori complessivi stimati

Tabella n.6

Immobile	Valore Stimato
1 – Unità immobiliare – Via S. D'acquisto n.14 – Milena) – Foglio n.6 / part.258 sub.5.	€.49.000,00
2 – Unità immobiliare – Via S. D'acquisto n.14/16 – Milena) – Foglio n.6 / part.258 sub.3.	€.57.000,00
Totale	€.106.000,00

PARTE IV – CRITICITA'

Di seguito vengono riepilogate le criticità riscontrate nel corso dei sopralluoghi e dall'analisi della documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Milena, come meglio di seguito riepilogati.

Immobile n.1

La planimetria di progetto dell'unità immobiliare relativa alla seconda concessione

edilizia, unitamente a quella catastale risulta difforme rispetto alla configurazione attuale, in particolare si evidenzia quanto segue:

a. La distribuzione interna del piano terra non corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale e in quella del progetto relativa alla seconda concessione edilizia, in particolare la mancata realizzazione del vano spogliatoio, la presenza di pareti divisorie amovibili e di altri due vani wc, di cui uno ricavato all'interno dell'intercapedine.

b. Le difformità indicate al punto "a", possono essere regolarizzate ai sensi, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, e successive integrazioni della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024, tutto subordinato, comunque, al parere favorevole dell'ufficio tecnico del Comune di Milena.

c. Il costo complessivo delle opere di ripristino, di adeguamento catastale e regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate, compresa la presentazione della CILA (tardiva), sanzioni e spese tecniche professionali si aggira intorno a, €4.000,00.

Immobile n.2

La planimetria di progetto dell'unità immobiliare relativa alla seconda concessione edilizia, unitamente a quella catastale, risulta difforme rispetto alla configurazione attuale, in particolare si evidenzia quanto segue:



a. Il vano soggiorno suddiviso in due stanze indipendenti con l'inserimento di una parete divisoria è conforme con il progetto della seconda concessione edilizia, ma difforme alla planimetria catastale.

b. Il bagno principale, che ha subito una variazione della sua estensione mediante l'arretramento dei tramezzi, risulta difforme rispetto alla planimetria di progetto e quella catastale.

c. Il balcone che si affaccia sulla corte comune, trasformato in veranda risulta difforme rispetto alla planimetria di progetto e quella catastale.

d. Le difformità indicate al punto "a" e "b", possono essere regolarizzate ai sensi, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n.380, e successive integrazioni della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024, tutto subordinato, comunque, al parere favorevole dell'ufficio tecnico del Comune di Milena.

e. La difformità individuata al punto "c" può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 comma n.1, con importo calcolato come indicato al comma n.2, della legge regionale n.4 del 16 aprile 2003. La normativa in oggetto, infatti, fa riferimento alla chiusura di verande con strutture precarie, come tale è riconducibile quella individuata. La regolarizzazione è, comunque, subordinata all'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo, unitamente alle prescrizioni



del regolamento edilizio comunale.

- f. Il costo complessivo, infine, delle opere di ripristino, adeguamento catastale e regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate ai punti a, b e c, compresa la presentazione della CILA (tardiva), e le spese tecniche professionali si aggira intorno, a €4.000,00.

PARTE V - DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI DI VENDITA

Lotto n.1

N.1 – Unità immobile – Milena Via Salvo D'acquisto n.14/16 (pt)

Unità immobiliare sita in Via S. D'acquisto al numero civico 14/16, con una superficie commerciale di circa 124,00 mq., con doppio accesso dalla scala interna e tramite le saracinesche esterne. Si compone di un unico ambiente in cui sono stati ricavati dei vani secondari compresi due piccoli bagni oltre ad un vano magazzino. Le pareti divisorie sono realizzate con pareti in legno e pvc, mentre, un ulteriore bagno è stato ricavato all'interno dell'intercapedine. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento tradizionale, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni in alluminio anodizzato. I tre bagni individuati, corredati da essenziali apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati con piastrelle in graniglia e ceramica, mentre, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, ed elettrico mentre non è presente nessun impianto di riscaldamento.

Foglio n.6 – Particella n.258 sub.3

Valore medio stimato: €49.000,00



Lotto n.2**N.2 – Unità immobiliare – Milena Via S. D'acquisto n.14 (1°- p)**

Unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato principale, con una superficie commerciale di circa 134,00 mq. Con accesso da una scala interna parzialmente rifinita, si compone di quattro vani utili, cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio e una piccola veranda (chiusura balcone), articolati tra loro tramite corridoio e disimpegno. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale con prevalenza di perlatto di "Sicilia" così come lo zocchetto battiscopa. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni misti in alluminio anodizzato e pvc. Il bagno, così come il doppio servizio, completi di tutti gli apparecchi igienico sanitari, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, televisivo e di riscaldamento autonomo a gas metano, oltre a possedere impianti di aria condizionata a singolo punto.

Foglio n.6 – Particella n.258 sub.5**Valore medio stimato: €57.000,00**

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.


 Dott. Ing. Salvatore Antonino Bonelli





ALLEGATI:

- 1 – Verbali di sopralluogo.
- 2 – Visure catastali.
- 3 – Estratto di mappa catastale.
- 4 – Planimetrie catastali.
- 5 – Certificazione edilizie.
- 6 – Elaborati di progetto.
- 7 – Rilievo Fotografico.
- 8 – Certificato di destinazione urbanistica.
- 9 – Quotazioni OMI.



Bibliografia e riferimenti legislativi

- Corso di estimo – Stefano Amicale – Edizione Hoepli
- L.R. 10 agosto 2016, n. 16.
- DPR (6/6/2001) n.380.
- L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024.

