

TRIBUNALE DI CATANIA

III SEZIONE CIVILE

GIUDICE DOTT.SSA CLAUDIA COTTINI



PERIZIA TECNICA DEFINITIVA

Oggetto:

**Consulenza tecnica d'ufficio definitiva nella causa 18312/2014 Reg. Gen.
promossa da Curatela Fallimento di [REDACTED] contro [REDACTED]**

Valverde, lì 20/05/2019

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)**

PREMESSA E CRONISTORIA.....	3
MANDATO.....	4
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	4
SEZIONE 1.....	5
IMMOBILE CON DESTINAZIONE A “CIVILE ABITAZIONE” POSTO AL PIANO TERRA, ALL’INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA REALIZZAZIONE A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA AVENTE ACCESSO DALLA VIA LAUDANI AL CIVICO 67 DEL COMUNE DI PEDARA (CT), RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI PEDARA (CT) AL FOGLIO 22 PARTICELLA 998 SUB. 02 CATEGORIA A/4 CLASSE TERZA- CONSISTENZA 3,5 VANI- RENDITA € 54,23- PIANO TERRA -VIA LAUDANI 65 E 67.....	
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	5
STIMA ECONOMICA DELL’IMMOBILE (SEZIONE 1).....	15
SEZIONE 2.....	21
IMMOBILE CON DESTINAZIONE A “CIVILE ABITAZIONE” POSTO AL PIANO PRIMO E SECONDO, ALL’INTERNO DI UN EDIFICIO DI ANTICA REALIZZAZIONE A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA AVENTE ACCESSO DAL VICOLO LAUDANI AL CIVICO 63 DEL COMUNE DI PEDARA (CT), VICOLO COSTITUENTE UNA TRAVERSA DELLA VIA LAUDANI (STRADA PRINCIPALE A CARATTERE URBANO), RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI PEDARA (CT) AL FOGLIO 22 PARTICELLA 998 SUB. 01 CATEGORIA A/4 CLASSE QUINTA- CONSISTENZA 5,0 VANI- RENDITA € 108,46- PIANO PRIMO E SECONDO- VIA LAUDANI 63.....	
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	21
STIMA ECONOMICA DELL’IMMOBILE (SEZIONE 2).....	41
SEZIONE 3.....	47
•EDIFICIO DESTINATO A DEPOSITO ATTREZZI CON RELATIVA CORTE AD UNICA ELEVAZIONE FUORI TERRA CON ACCESSO DAL VICOLO LAUDANI SNC, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI PEDARA (CT) AL FOGLIO 22 PARTICELLA 1001 -AREA URBANA DI SUPERFICIE MQ. 140.....	
	47
•LOTTO DI TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO DI CUI SOPRA CON ACCESSO DALLO STESSO, RIPORTATO AL NCT DEL COMUNE DI PEDARA (CT) AL FOGLIO 22 PARTICELLA 1566 – CHIUSA- AVENTE SUPERFICIE DI MQ. 170- REDDITO DOMENICALE € 0,70 E REDDITO AGRARIO € 0,48.	
	47
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	47
STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI (SEZIONE 3).....	58
ACCERTARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI AI SENSI DELLA LEGGE 1985/47 E LA CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI STESSI AI SENSI DEL DL N. 78/2010 CONV. IN LEGGE N. 122/2010.....	
	59
NOTE DA PARTE DEL CTU.....	63
CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI STESSI AI SENSI DEL DL N. 78/2010 CONV. IN LEGGE N. 122/2010.....	63



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA IN DUE PORZIONI CONCRETE DI EGUAL VALORE..... 65

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ED EVENTUALE CONGUAGLIO..... 66

ELENCO ALLEGATI..... 67



TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

G.I. Dott.ssa Claudia Cottini

Procedimento N. 18312/2014 Reg. Gen.

OGGETTO: Perizia tecnica d'ufficio definitiva inerente la procedura civile promossa da Curatela Fallimentare [REDACTED] contro [REDACTED]

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza del 01/12/2018, il Giudice Dott.ssa Claudia Cottini nominava C.T.U. nel procedimento di cui in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania.

In data 03/12/2018 il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e di accettazione dell'incarico. ([vedere allegato 1. Verbale di giuramento](#))

Accettato l'incarico, il C.T.U. convocava le parti presso il luogo oggetto della presente procedura in data 12/12/2018. In Tale data nessuno si presentava sui luoghi. Successivamente il sottoscritto ha continuato la convocazione delle parti in data 21/12/2018, 15/02/2019. Solo in data 15/02/2019 il sottoscritto riusciva previo contatto telefonico, ad accedere sui luoghi e poter iniziare le operazioni di consulenza effettuando misurazioni e foto presso l'immobile sito in Via Laudani 63 piano terra, primo e secondo. In tale data il sottoscritto dato il non indifferente rilievo planimetrico dei luoghi, non riusciva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito sempre in Pedara (CT) Vicolo Laudani snc, rilievo eseguito successivamente in data 23/03/2019 e non prima di allora per l'indisponibilità del signor [REDACTED]. In data 23/03/2019 si concludevano le operazioni di consulenza sui luoghi. ([vedere allegato 2. Verbale di sopralluogo del 15/02/2019 e 23/03/2019](#)).

Mandato

1. Descrivere e stimare gli immobili in comunione al momento attuale (al momento della divisione);
2. Predisporre un progetto di divisione in natura in due porzioni concrete di equal valore;
3. Accertare la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi della legge 1985/47 e la conformità catastale degli stessi ai sensi del DL n. 78/2010 conv. in Legge N. 122/2010.

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

In base al mandato ricevuto, i beni del presente procedimento oggetto di valutazione sono:

- 1) Immobile con destinazione a “civile abitazione” posto al piano terra, all’interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dalla Via Laudani al civico 67 del Comune di Pedara (CT), riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67.**
- 2) Immobile con destinazione a “civile abitazione” posto al piano primo e secondo, all’interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dal vicolo Laudani al civico 63 del Comune di Pedara (CT), vicolo costituente una traversa della Via Laudani (strada principale a carattere urbano), riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63.**
- 3) Edificio destinato a deposito attrezzi con relativa corte ad unica elevazione fuori terra con accesso dal Vicolo Laudani snc, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001 -area urbana - di superficie mq. 140.**
- 4) Lotto di terreno adiacente il fabbricato di cui al punto 3) e con accesso dallo stesso, riportato al NCT del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1566 –Chiusa- avente superficie di mq. 170 - reddito Domenicale € 0,70 e reddito Agrario € 0,48.**

SEZIONE 1

Immobile con destinazione a "civile abitazione" posto al piano terra, all'interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dalla Via Laudani al civico 67 del Comune di Pedara (CT), riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67.

1. Identificazione del bene

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU nominato, ha appurato che l'immobile a civile abitazione in oggetto è ubicato nella zona centrale (zona storica) (codice zona Agenzia delle Entrate B/1) del Comune di Pedara (CT), nel cuore del centro storico del Comune e costituisce un appartamento ad unica elevazione fuori terra con accesso indipendente dal civico 67 della Via Laudani, arteria a carattere urbana. Allo stato, tale immobile risulta essere collegato internamente mediante scala interna posta lungo il confine ovest, con il vano scala avente accesso dal civico 63 del Vicolo Laudani che consente l'accesso all'immobile a piano primo e secondo.



Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi

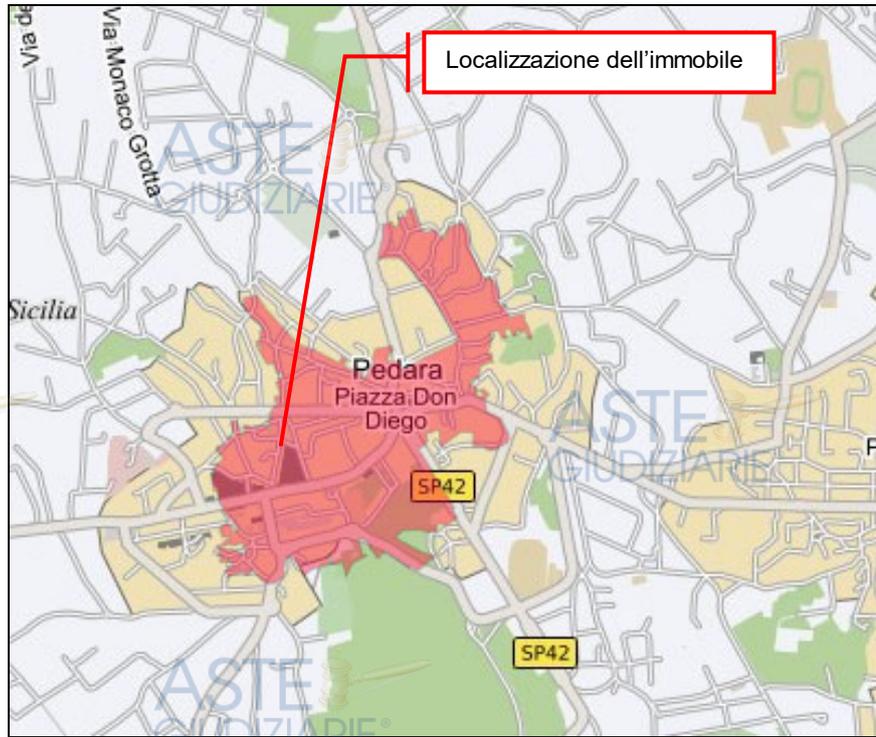


Figura 4- Visualizzazione delle zone e fasce OMI



Figura 5- Visualizzazione dell'immobile a piano terra con accesso dal civico 67 della Via Laudani



Figura 6- Visualizzazione dell'immobile lungo il prospetto su Vicolo Laudani

Si accede dal civico 67 della Via Laudani, e percorrendo l'immobile da est verso ovest ritroviamo un ampio vano, una successiva cantina/ripostiglio ed un ripostiglio. Si fa presente che tale ripostiglio allo stato è utilizzato come WC pur non potendo assumere tale destinazione per mancanza delle adeguate altezze ed aerazione. Lungo il confine sud dell'immobile ritroviamo una scala di esigue dimensioni che collega attualmente tale immobile al vano scala avente accesso dal civico 63 del Vicolo Laudani e che consente di raggiungere l'immobile a piano primo e secondo. Originariamente tale immobile a piano terra risultava essere collegato al piano primo e secondo. L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in pessime condizioni di manutenzione. Esso è stato oggetto non in epoca datata di ristrutturazione con l'inserimento all'interno dell'originaria struttura muraria, di una struttura in conglomerato cementizio armato con pilastri, travi e solaio.

(vedere allegato 3. Planimetria dell'immobile- stato di fatto e determinazione delle superfici utili- elaborato progettuale n. 1/A)



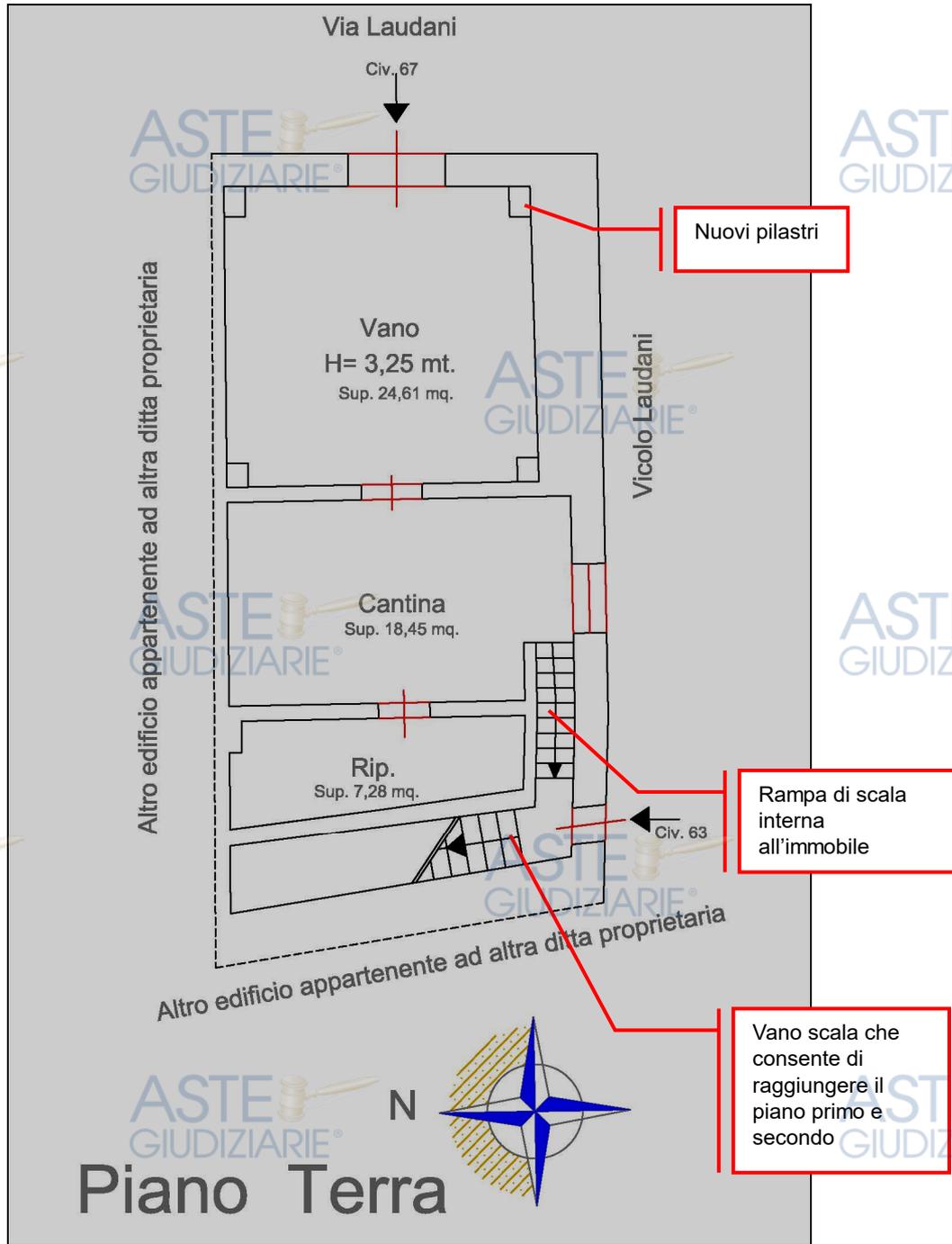


Figura 7- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra





Nuovi pilastri

Figura 8- Visualizzazione del vano posto ad est dell'immobile



Figura 9- Visualizzazione della cantina/ripostiglio





Figura 10- Visualizzazione dell'attuale locale destinato a WC, seppur urbanisticamente dovrebbe essere ripostiglio

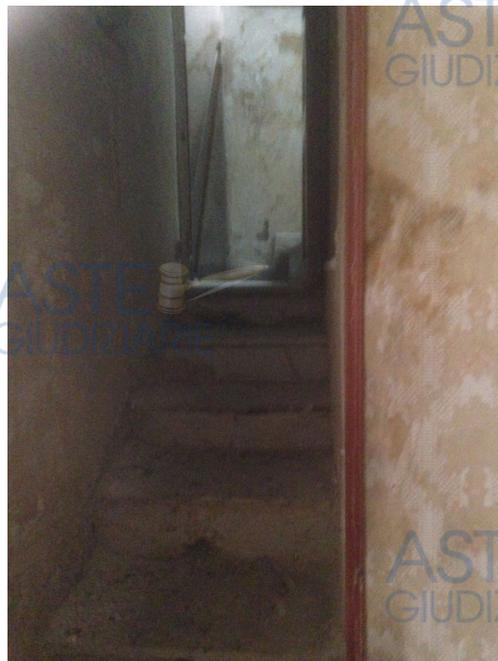


Figura 11- Visualizzazione dell'attuale rampa di scala interna all'immobile che lo collega con il vano scala che consente di raggiungere il piano primo e secondo



(vedere allegato 3. Planimetria dell'immobile- stato di fatto e determinazione delle superfici utili- elaborato progettuale n. 1/A)

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67. La destinazione d'uso dell'immobile (appartamento) è a civile abitazione.

Allo stato, non esiste la planimetria catastale dell'immobile pur essendo censito l'immobile. Si ha a disposizione tra i documenti la planimetria catastale datata ante 1942 in cui si evidenzia che in epoca datata tale immobile risultava costituire una unica unità immobiliare con quello posto al piano primo e secondo

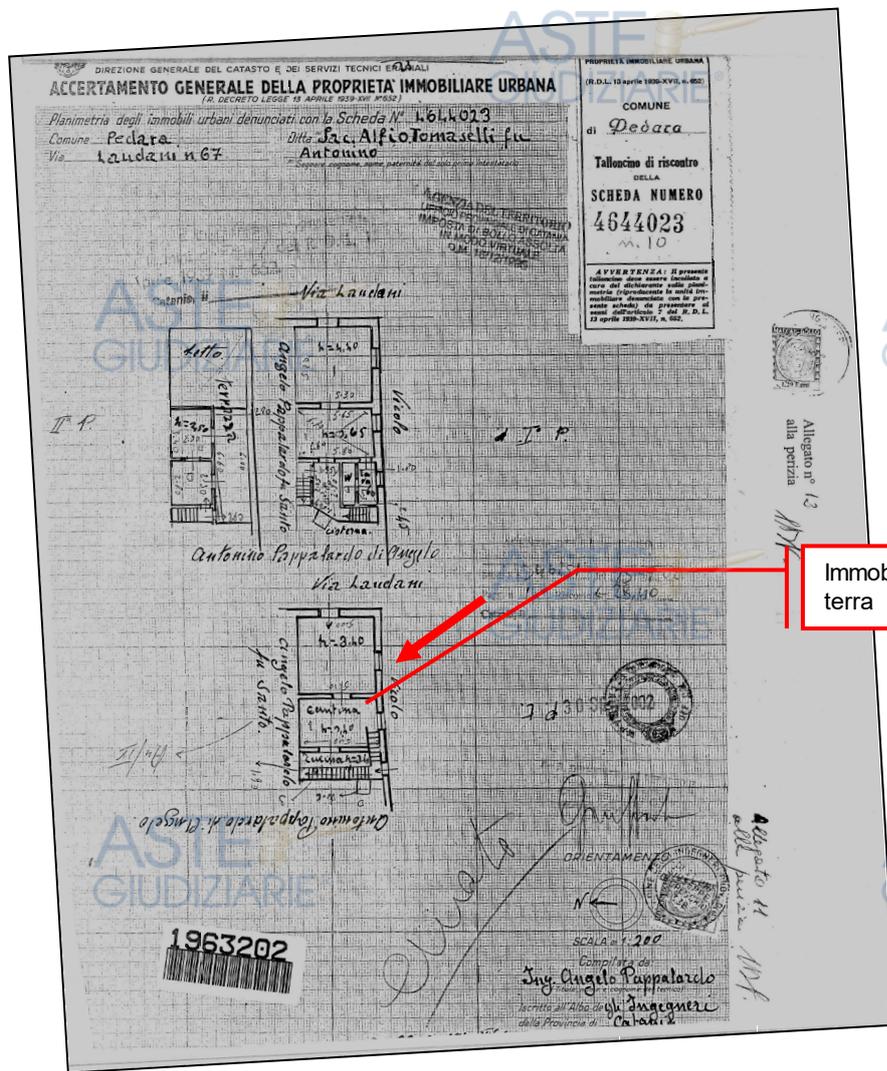


Figura 12- Visualizzazione della planimetria catastale originaria

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale originaria (quando l'immobile risultava unificato con quello a piano primo e secondo). Dalla visura storica catastale dell'immobile risulta che nell'anno 2016 è stato eseguito un aggiornamento planimetrico che ha condotto presumibilmente a rendere autonomo catastalmente tale immobile.

L'unità immobiliare a civile abitazione a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord con altro edificio appartenente ad altra proprietà;
- a Sud con Vicolo Laudani;
- ad Est con Via Laudani;
- ad Ovest con altro edificio appartenente ad altra proprietà.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale originaria a meno di una chiusura di una finestra prospettante sul Vicolo Laudani e la creazione di una struttura in conglomerato cementizio armato interna alla struttura muraria.

(vedere allegato 4. Planimetria dell'immobile- stato di fatto con le difformità riscontrate- elaborato progettuale n. 1/A TRIS).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta di circa mt. 3,25. La struttura portante dell'immobile è mista e precisamente in conglomerato cementizio armato all'interno e muratura esternamente.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pedara (CT), con i seguenti dati:

Immobilie per civile abitazione a piano terra

dati identificativi dell'immobile:

N.C.E.U. Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67.

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata al signor

[REDACTED]

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale. (vedere allegato 5. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 6. Visura storica della particella 998 sub 02 e planimetria catastale originaria in cui l'immobile risulta rappresentato insieme all'immobile a piano primo e secondo).

1.2. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile è ubicato nell'area urbana di centro storico del Comune di Pedara (CT) in una zona costituita da edilizia residenziale con prevalenza di edifici a due elevazioni fuori terra in maggioranza di antica realizzazione.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

1.3. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 07- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili e coperte- elaborato progettuale n. 1/A BIS):

• Appartamento – superfici utili

Vano posto a est di mq 24,61;

Cantina/Ripostiglio di mq 18,45;

Rip. di mq 7,28;

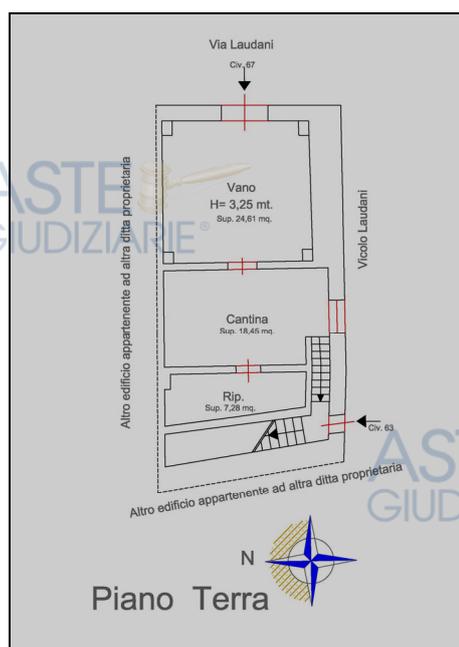


Figura 13- Visualizzazione della planimetria dell'immobile con indicazione delle superfici utili

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

Superfici coperte

- la superficie lorda dell'immobile a piano terra destinato a civile abitazione misura mq 83,65;

1.4. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato destinato a civile abitazione in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato in data antecedente il 1942.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince documentazione fotografica risulta pessimo.

Con riferimento alla documentazione fotografica si evince che tutti i vani interni sono in pessimo stato di manutenzione ad eccezione del vano posto ad est che si trova in condizioni migliori. L'immobile presenta ingenti infiltrazioni d'acqua per risalita capillare dallo strato basale. La qualità delle rifiniture così come lo stato in cui queste si presentano è scarso.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, ma essi non rispondono alla normativa vigente.

1.5. Caratteristiche igienico sanitarie

- ~ l'illuminazione naturale dei vani è mediocre;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è insufficiente;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Stima economica dell'immobile (SEZIONE 1)**1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona**

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Pedara (CT), **la destinazione è a civile abitazione ed è posta al piano terra.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è mista, che l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile



Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(EST)$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \min.$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \min.$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)$$

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie immobile piano terra	83,65			83,65
Superfici coperte dell'immobile (100%)	Superficie totale			83,65
	Superficie commerciale			83,65
Superficie commerciale				83,65

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	<p>case poste a piano terra composta da due vani ed accessori (cucina e bagno) con annesso cortile e soprastante ammezzato con ripostiglio censito al NCEU foglio 22 particella 458 categoria A/4 - Pedara in Via Leonardi 13-15 di mq. 111,00 Atto di vendita datato 04/09/2018 n. 16941 di repertorio e n. 11387 di raccolta- Notaio Dott. Alberto Spina</p>	<p>appartamento di 100 mq² sito a pedara a due passi dal centro. Appena entrati ci troviamo in un salotto molto ampio con un disimpegno che collega a due stanze da letto, cucina abitabile, bagno di rappresentanza, lavanderia con doccia e un modesto sgabuzino. All'esterno si trova un balcone perimetrale affiancato da un altro piccolo balconcino. L'appartamento è comprensivo di ricovero auto all'interno del cortile. Sono stati sostituiti tutti gli impianti elettrici e telefonici, gli infissi sono stati ricondizionati e le pareti sono state trattate con prodotti antimuffa e dipinte con prodotti qualitativi. Riscaldamento autonomo comprensivo di caldaia a condensazione, fibra ottica. annuncio Immobiliare.it</p>	



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	102.500,00 €	124.000,00 €	
3	Data del contratto	04/09/2018	12/04/2019	12/04/2019
4	Differenziale [in mesi]	-7	0	
5	Prezzo marginale	-85,42 €	-103,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	597,94 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	111,00	100,00	83,65
8	Differenziale	-27,35	-16,35	
9	Prezzo al m ² Superficie	646,40 €	1.240,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	646,40 €	646,40 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-17.679,04 €	-10.568,64 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	1	0
15	Differenziale	0,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,299	0,299	
17	Rapporto mercantile utente	0,020	0,020	
18	Prezzo marginale	2.050,00 €	2.530,61 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-2.530,61 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Scadente	Normale	Scadente
21	Differenziale	0,00	-1,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-1.000,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Buono	Scadente
28	Valore numerico	1	2	0
29	Differenziale	-1,00	-2,00	
30	Prezzo marginale	25.000,00 €	25.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	-25.000,00 €	-50.000,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m ²]				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Scadente
33	Valore numerico	1	1	0
34	Differenziale	-1,00	-1,00	
35	Prezzo marginale unitario	280,00 €	280,00 €	

36	Prezzo marginale	31.080,00 €	28.000,00 €
37	Prezzo della caratteristica	-31.080,00 €	-28.000,00 €
Risultati			
38	Prezzo corretto	29.338,90 €	31.900,75 €
39	Prezzo corretto unitario al m ²	264,31 €	319,01 €
40	Prezzo corretto medio	30.619,82 €	30.619,82 €
41	Scarto %	-4,18%	4,18%
42	Scarto assoluto	-1.280,92 €	1.280,93 €

Divergenza:	8,73%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	30.619,82 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	30.620,00 €

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 30.620,00 €. Si dovrà tenere conto della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 8.000,00 (per come si vedrà di seguito). Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 22.620,00 che si arrotonda ad € 22.600,00.**

SEZIONE 2

Immobile con destinazione a "civile abitazione" posto al piano primo e secondo, all'interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dal vicolo Laudani al civico 63 del Comune di Pedara (CT), vicolo costituente una traversa della Via Laudani (strada principale a carattere urbano), riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63.

1. Identificazione del bene

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU nominato ha appurato che l'immobile a civile abitazione in oggetto è ubicato nella zona centrale (zona storica) (codice zona Agenzia delle Entrate B/1) del Comune di Pedara (CT) nel cuore del centro storico del Comune e costituisce un appartamento a due elevazioni fuori terra con accesso indipendente dal civico 63 del Vicolo Laudani, traversa della Via Laudani, quest'ultima costituente arteria a carattere urbano. Tale immobile è posto al di sopra di quello descritto nella sezione 1 e fa parte dello stesso edificio. Allo stato, tale immobile risulta essere collegato mediante vano scala con il piano secondo e il piano terra.



Figura 13- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 14- Visualizzazione della mappa OMI

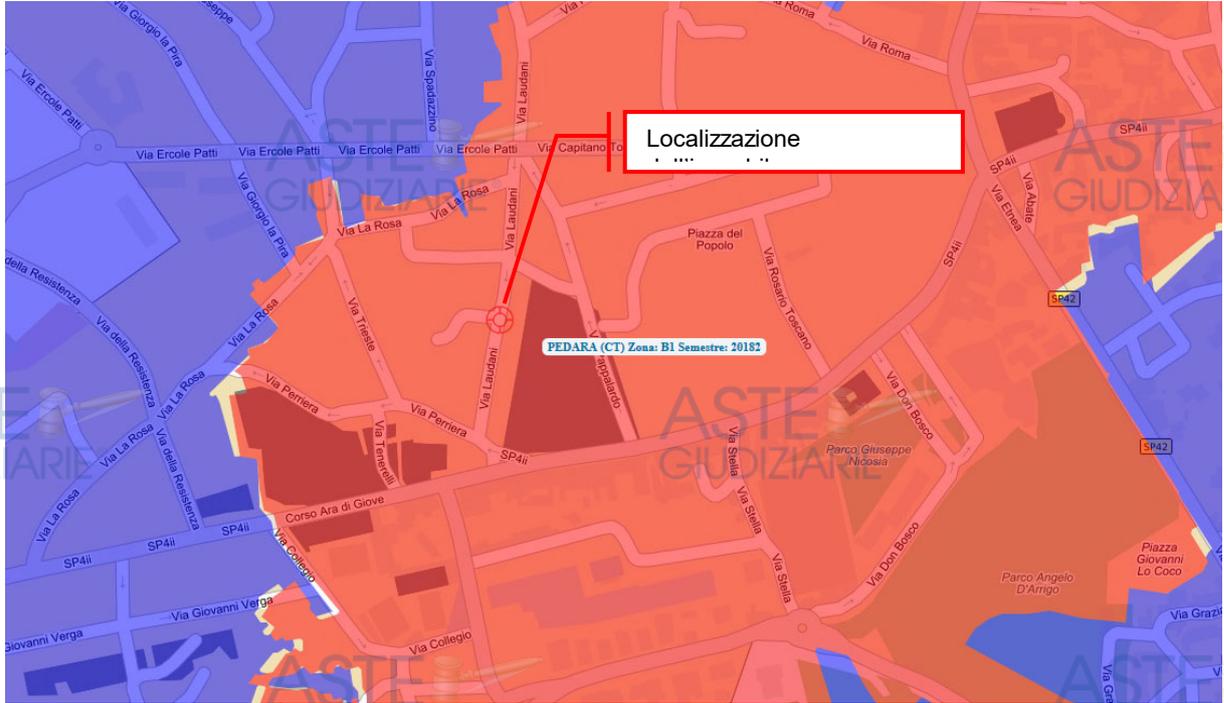


Figura 16- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

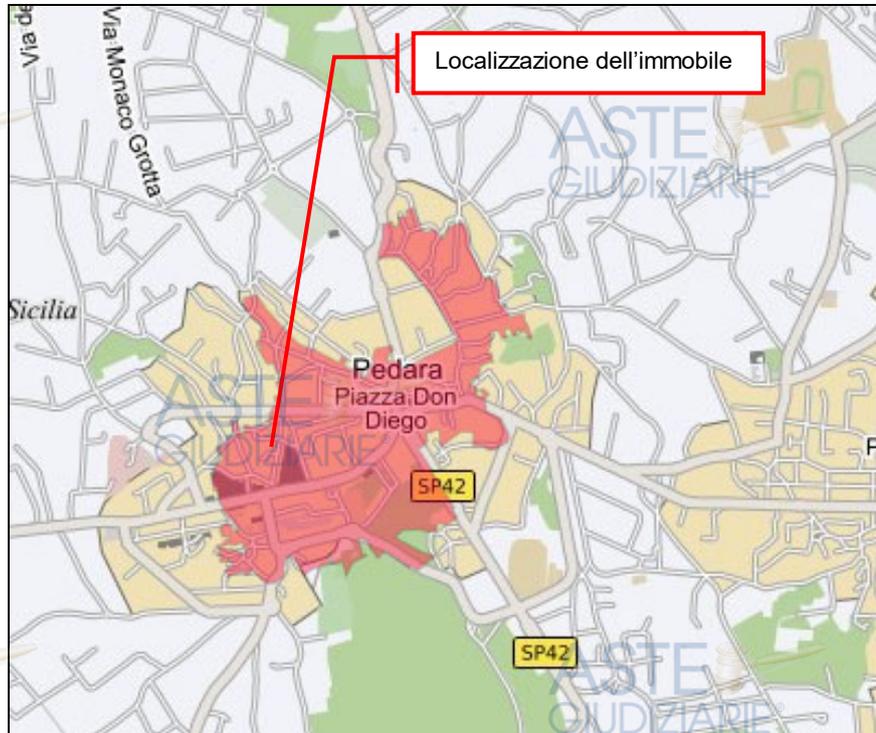


Figura 17- Visualizzazione delle zone e fasce OMI





Immobile a piano primo

Figura 18- Visualizzazione dell'immobile a piano primo con accesso dal civico 63 del Vicolo Laudani



Civico 63 del Vicolo Laudani costituente ingresso al vano scala che conduce all'immobile a piano primo e secondo

Vicolo Laudani

Immobile a piano primo

Figura 19- Visualizzazione dell'immobile lungo il prospetto su Vicolo Laudani



Si accede dal civico 63 del Vicolo Laudani e salendo le scale ad unica rampa, si arriva alla porta dell'immobile a piano primo e percorrendo tale immobile da ovest verso est esso è costituito da un vano ingresso, da n. 2 vani di cui uno prospettante mediante ballatoio su Via Laudani ed un cucinino. Salendo ulteriormente le scale si arriva al piano secondo. Uscendo dal vano si sbarca direttamente sulla terrazza e da qui sia ad un locale WC con accesso diretto dalla terrazza e sia ad un ambiente destinato a cucina, da cui in direzione est mediante porticina è possibile visualizzare ed ispezionare il sottotetto della parte di immobile posto ad est. Infatti al piano secondo la parte est dell'immobile risulta presentarsi con copertura ad unica falda con pendenza da ovest verso est nella parte più a nord e con pendenza da est verso ovest nella parte più a sud. Originariamente tale immobile risultava essere collegato al piano terra. Tale immobile al momento del sopralluogo risultava essere in pessime condizioni di manutenzione. Esso è stato oggetto non in epoca datata di ristrutturazione con modifica della distribuzione degli ambienti interni e della conformazione della scala interna di collegamento tra i vari livelli di piano.

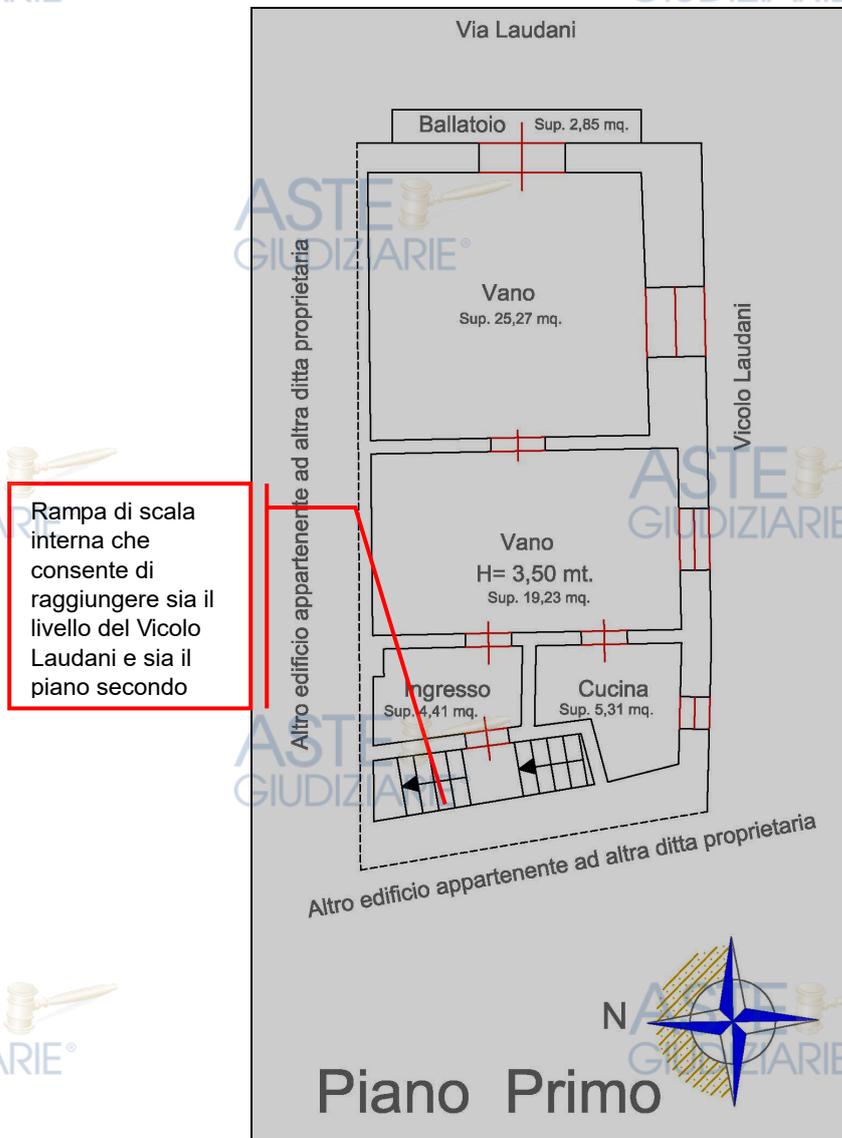
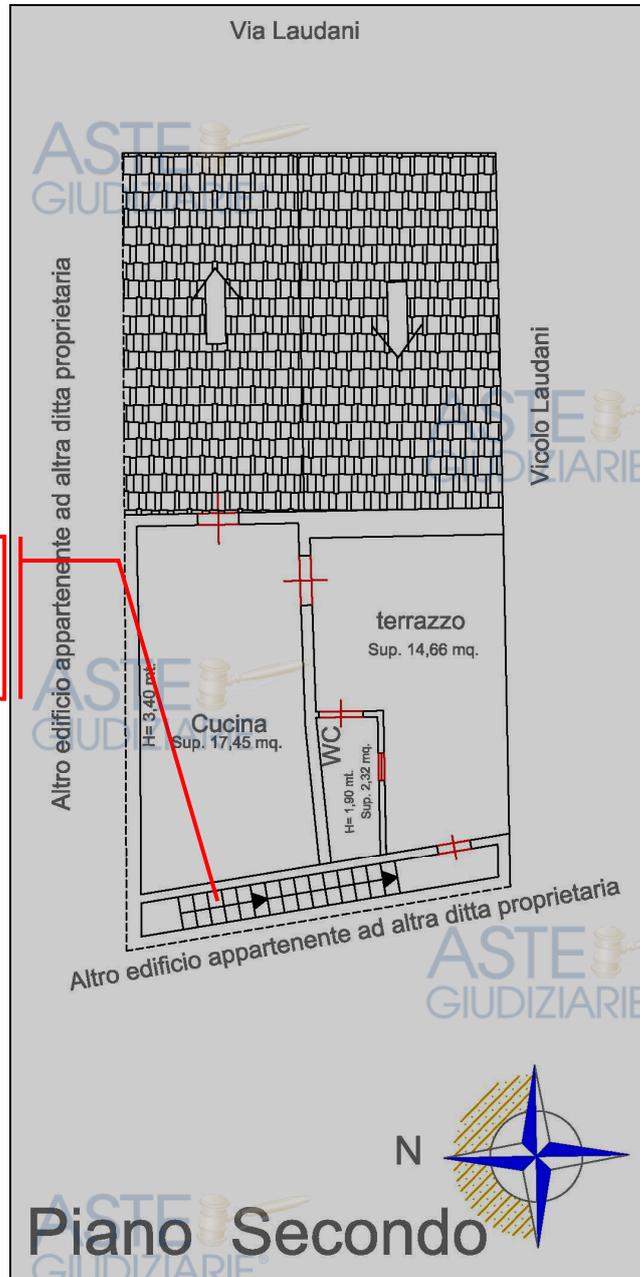


Figura 20- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano primo



Rampa di scala che consente di raggiungere il piano secondo terrazzato

Figura 21- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano secondo

(vedere allegato 8. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/B)



Figura 22- Visualizzazione del vano posto ad est dell'immobile e prospettante mediante ballatoio su Via Laudani



Figura 23- Visualizzazione delle condizioni di ammaloramento da infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura, del soffitto del vano posto ad est dell'immobile a piano primo



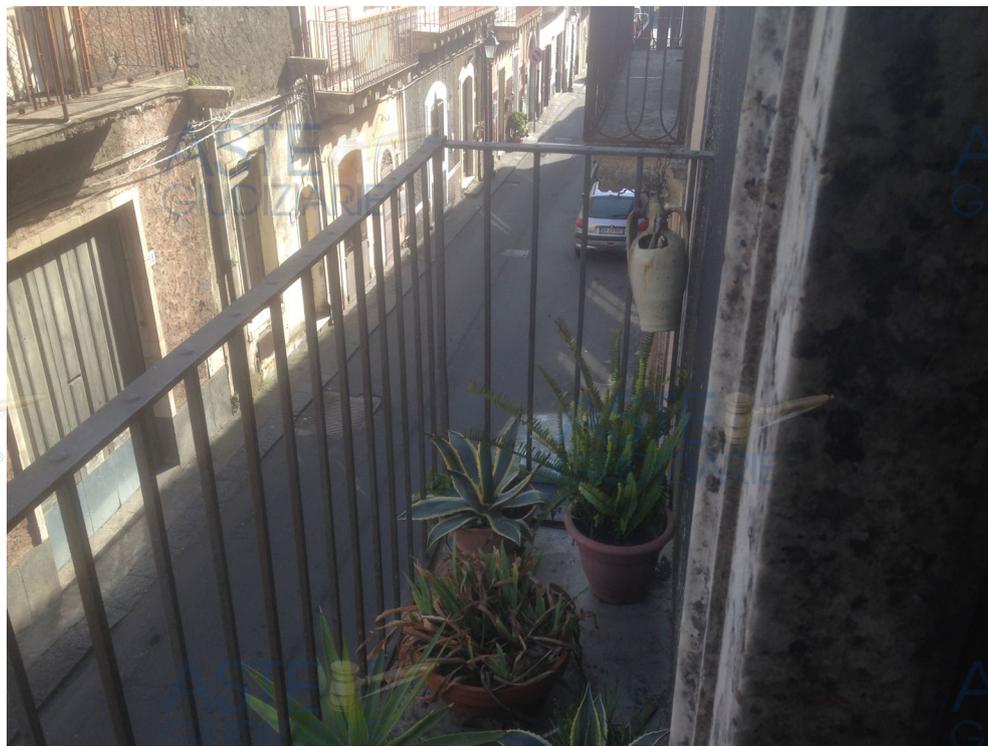


Figura 24- Visualizzazione del ballatoio dell'immobile a piano primo prospettante sulla Via Laudani



Figura 25- Visualizzazione del vano centrale destinato a soggiorno, dell'immobile a piano primo





Figura 26- Visualizzazione delle condizioni di ammaloramento dei soffitti del vano centrale destinato a soggiorno, dell'immobile a piano primo, a seguito infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza



Figura 27- Visualizzazione del locale cucinino dell'immobile a piano primo





Figura 28- Visualizzazione del vano ingresso dell'immobile a piano primo

Porta di accesso all'immobile posto al piano terra

Porta di ingresso al vano scala dal civico 63 del Vicolo Laudani

Rampa di scala che consente di raggiungere il piano primo e secondo



Figura 29- Visualizzazione del vano scala che consente l'accesso al piano primo e secondo



Figura 30- Visualizzazione delle condizioni di ammaloramento degli intonaci del vano scala lungo il confine nord a causa delle ingenti infiltrazioni d'acqua



Figura 31- Visualizzazione dell'ambiente cucina posto al piano secondo e delle condizioni di ammaloramento dei soffitti



Figura 32- Visualizzazione dell'ambiente cucina posto al piano secondo, delle condizioni di ammaloramento dei soffitti e la visualizzazione della porta di accesso al sottotetto



Figura 33- Visualizzazione del sottotetto a piano secondo



Figura 34- Visualizzazione dello sbarco dal vano scala sulla terrazza



Figura 35- Visualizzazione del bagno a piano secondo con accesso diretto dalla terrazza

(vedere allegato 8. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/B)

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63. La destinazione d'uso dell'immobile (appartamento) è a civile abitazione.

Allo stato, non esiste la planimetria catastale dell'immobile pur essendo censito l'immobile. Si ha a disposizione tra i documenti di causa la planimetria catastale datata ante 1942 in cui si evidenziava che tale immobile risultava originariamente costituire una unica unità immobiliare col piano terra.

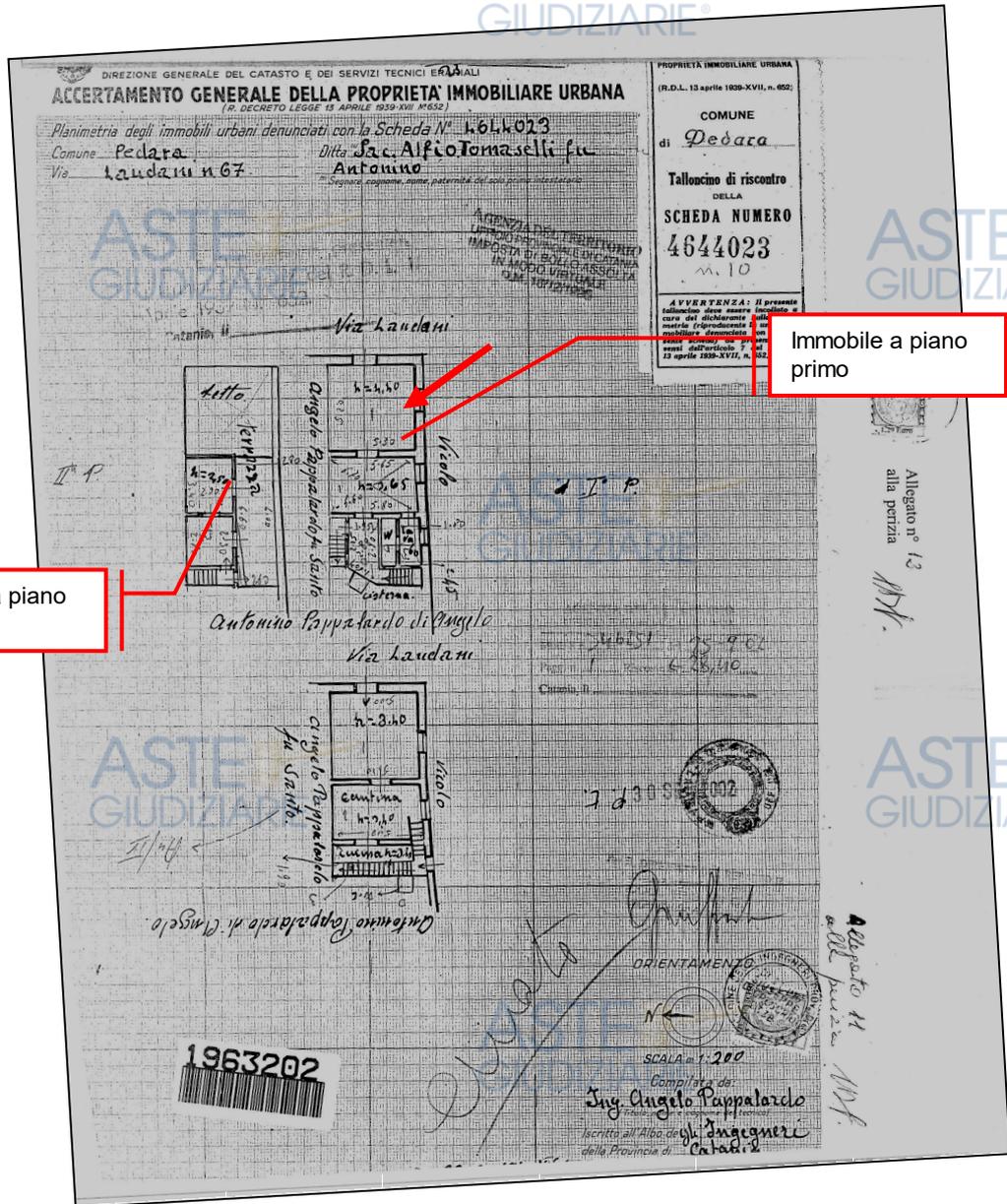


Figura 36- Visualizzazione della planimetria catastale originaria



In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale originaria quando l'immobile risultava unificato con quello a piano terra. Dalla visura storica catastale dell'immobile risulta che nell'anno 2016 è stato eseguito un aggiornamento planimetrico che ha condotto probabilmente a rendere autonomo catastalmente tale immobile.

L'unità immobiliare a civile abitazione a piano primo e secondo così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord con altro edificio appartenente ad altra proprietà;
- a Sud con Vicolo Laudani;
- ad Est con Via Laudani;
- ad Ovest con altro edificio appartenente ad altra proprietà.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano primo e secondo non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale originaria. Infatti riscontriamo la presenza delle seguenti difformità:
 - a. Rimodulazione dello sviluppo della scala interna e di collegamento tra il piano primo e secondo;
 - b. Diversa organizzazione degli spazi interni al piano primo;
 - c. Ampliamento a piano secondo con allungamento del vano scala e creazione del locale bagno.

Si sottolinea che seppur nella planimetria catastale originaria non compare il ballatoio a piano primo, questo rappresenta un puro errore grafico perché il ballatoio attualmente esistente è a parere del sottoscritto, nato con l'edificio.



Figura 37- Visualizzazione del ballatoio a piano primo e la sua conformazione strutturale

(vedere allegato 9. Planimetria dell'immobile- stato di fatto con le difformità riscontrate- elaborato progettuale n. 1/B Quater).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta massima a piano primo di mt. 3,50. La struttura portante dell'immobile è mista e precisamente in conglomerato cementizio armato e muratura.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pedara (CT), con i seguenti dati:

Immobilie per civile abitazione a piano primo e secondo

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63.

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata al sion

quota di proprie

quota di proprie

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale. (vedere allegato 5. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 10. Visura storica della particella 998 sub 01).

1.2. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile è ubicato nell'area urbana di centro storico del Comune di Pedara (CT) in una zona costituita da edilizia residenziale con prevalenza di edifici a due elevazioni fuori terra in maggioranza di antica realizzazione.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

1.3. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 11- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/B BIS):

• **Appartamento – superfici utili**

PIANO PRIMO

Vano posto a est di mq 25,27;
Vano centrale di mq 19,23;
Ingresso di mq 4,41;
Cucina di mq 5,31;
Ballatoio di mq. 2,85.

PIANO SECONDO

Vano Cucina di mq 17,45;
WC di mq 2,32;
Terrazza di mq 14,66.

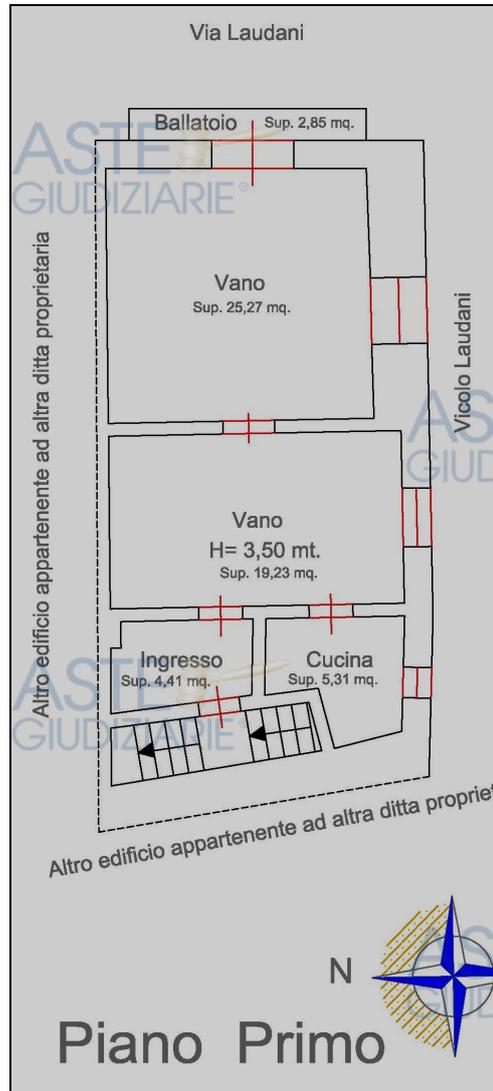


Figura 38- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano primo con indicazione delle superfici utili

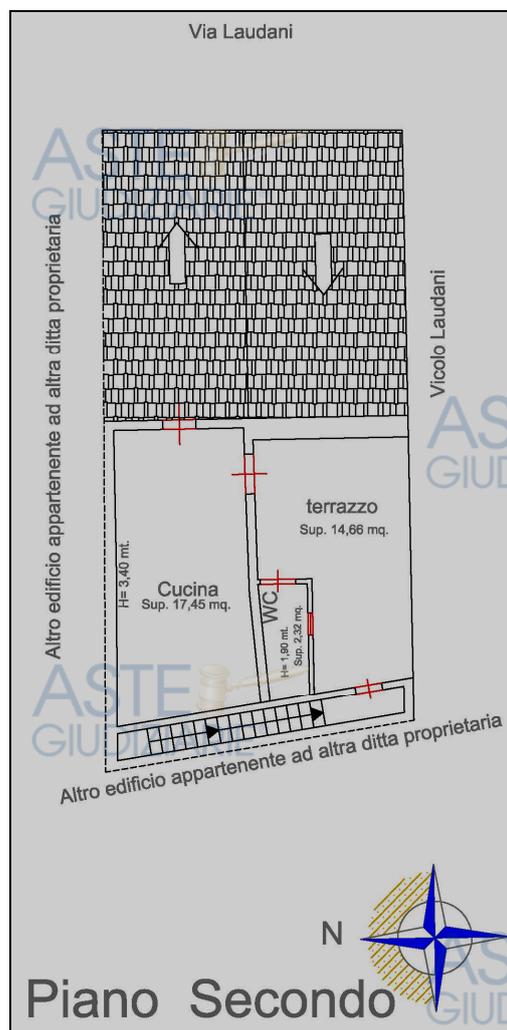


Figura 39- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano secondo con indicazione delle superfici utili

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

Superfici coperte

- la superficie lorda dell'immobile a piano primo destinato a civile abitazione misura **mq 83,65**;
- la superficie lorda dell'immobile a piano secondo destinato a civile abitazione misura **mq 26,85**;
- la superficie lorda dell'accessorio destinato a WC a piano secondo misura **mq 2,66**;
- la superficie della terrazza a piano secondo misura **mq 14,66**.

(vedere allegato 12- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/B TRIS)

1.4. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato destinato a civile abitazione in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano primo e secondo è stato realizzato in data antecedente il 1942.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica risulta pessimo.

Con riferimento alla documentazione fotografica si evince che tutti i vani interni sono in pessimo stato di manutenzione. L'immobile presenta ingenti infiltrazioni d'acqua. La qualità delle rifiniture così come lo stato in cui queste si presentano è scarso.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, ma essi non rispondono alla normativa vigente.

1.5. Caratteristiche igienico sanitarie

- ~ l'illuminazione naturale dei vani è mediocre;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è insufficiente;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Stima economica dell'immobile (SEZIONE 2)

1.6. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Pedara (CT), **la destinazione è a civile abitazione ed è posta al piano primo e secondo.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è mista, che l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.7. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata

attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.8. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P^2 = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(EST)$

$$P(EST) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(EST)$$

essendo

$S(EST)$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(EST) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(EST) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(EST)$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

1.9. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

1.10. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

2. CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

3.

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie immobile piano primo	83,65			83,65
Superficie immobile a piano secondo	26,85			26,85
			Superficie totale	110,50
			Superficie commerciale	110,50

4.

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ballatoio a piano primo posto ad est	2,85			2,85
Terrazza posta a piano secondo	17,32			17,32
			Superficie totale	20,17
			Superficie commerciale	6,05

5.

			Superficie commerciale	116,55
--	--	--	------------------------	---------------

6.

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

7.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



8.

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	<p>casa posta a piano terra composta da due vani ed accessori (cucina e bagno) con annesso cortile e soprastante ammezzato con ripostiglio censito al NCEU foglio 22 particella 458 categoria A/4 - Pedara in Via Leonardi 13-15 di mq. 111,00 Atto di vendita datato 04/09/2018 n. 16941 di repertorio e n. 11387 di raccolta- Notaio Dott. Alberto Spina</p>	<p>appartamento di 100 mq² sito a pedara a due passi dal centro. Appena entrati ci troviamo in un salotto molto ampio con un disimpegno che collega a due stanze da letto, cucina abitabile, bagno di rappresentanza, lavanderia con doccia e un modesto sgabuzino. All'esterno si trova un balcone perimetrale affiancato da un altro piccolo balconcino. L'appartamento è comprensivo di ricovero auto all'interno del cortile. Sono stati sostituiti tutti gli impianti elettrici e telefonici, gli infissi sono stati ricondizionati e le pareti sono state trattate con prodotti antimuffa e dipinte con prodotti qualitativi. Riscaldamento autonomo comprensivo di caldaia a condensazione, fibra ottica. annuncio Immobiliare.it</p>	



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	102.500,00 €	124.000,00 €	
3	Data del contratto	04/09/2018	12/04/2019	12/04/2019
4	Differenziale [in mesi]	-7	0	
5	Prezzo marginale	-85,42 €	-103,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	597,94 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	111,00	100,00	116,55
8	Differenziale	5,55	16,55	
9	Prezzo al m ² Superficie	646,40 €	1.240,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	646,40 €	646,40 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	3.587,52 €	10.697,92 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Secondo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	1	1
15	Differenziale	1,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,299	0,299	
17	Rapporto mercantile utente	0,004	0,004	
18	Prezzo marginale	410,00 €	496,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	410,00 €	0,00 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Scadente	Normale	Scadente
21	Differenziale	0,00	-1,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-1.000,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Buono	Scadente
28	Valore numerico	1	2	0
29	Differenziale	-1,00	-2,00	
30	Prezzo marginale	25.000,00 €	25.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	-25.000,00 €	-50.000,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Scadente
33	Valore numerico	1	1	0
34	Differenziale	-1,00	-1,00	
35	Prezzo marginale unitario	300,00 €	300,00 €	

Procedura civile n. 18312/2014/CC presso il Tribunale di Catania

Pagina 46 di 68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RACITI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e2688c1ef9edc2d084c8412727c8a47



36	Prezzo marginale	33.300,00 €	30.000,00 €
37	Prezzo della caratteristica	-33.300,00 €	-30.000,00 €
Risultati			
38	Prezzo corretto	48.795,46 €	53.697,92 €
39	Prezzo corretto unitario al m ²	439,60 €	536,98 €
40	Prezzo corretto medio	51.246,69 €	51.246,69 €
41	Scarto %	-4,78%	4,78%
42	Scarto assoluto	-2.451,23 €	2.451,23 €

Divergenza: 10,05%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 51.246,69 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 51.247,00 €

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 51.247,00 €. Si dovrà tenere conto della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali (per come si vedrà di seguito), somma quest'ultima stimata complessivamente in € 15.000,00. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 36.247,00 che si arrotonda ad € 36.200,00.**

SEZIONE 3

- Edificio destinato a deposito attrezzi con relativa corte ad unica elevazione fuori terra con accesso dal Vicolo Laudani snc, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001 -area urbana di superficie mq. 140.
- Lotto di terreno adiacente il fabbricato di cui sopra con accesso dallo stesso, riportato al NCT del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1566 -Chiusa- avente superficie di mq. 170- Reddito Domenicale € 0,70 e Reddito Agrario € 0,48.

1. Identificazione del bene

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU nominato ha appurato che l'immobile a destinazione deposito attrezzi in pessime condizioni di manutenzione con struttura portante in condizioni di precarietà, è ubicato nella zona centrale (zona storica) (codice zona Agenzia delle Entrate B/1) del Comune di Pedara (CT) nel cuore del centro storico del Comune e costituisce un deposito attrezzi ad unica elevazione fuori terra con relativa corte con accesso indipendente dal Vicolo Laudani snc, vicolo costituente traversa della Via Laudani. Si accede dalla porta insistente sul Vicolo Laudani e percorrendo una area destinata a corte del deposito, si accede mediante varco allo stesso. Questo risulta possedere struttura in muratura di conci di pietra lavica, con copertura a due falde con struttura vetusta ed esile in legno e tsoprastante tegole in coppi siciliani. Tali falde hanno pendenza in direzione est – ovest. Proseguendo in direzione nord dall'interno del deposito attrezzi, ci si imbatte nel lotto di terreno che seppur costituente un lotto e particella indipendente, nello

stato delle cose costituisce una vera e propria corte del fabbricato principale destinato a deposito attrezzi.

Sia le due corti che lo stesso fabbricato risultano essere sopra-elevati rispetto alla quota del Vicolo Laudani. Sul lotto di terreno posto a nord e costituente la particella 1566 insiste un vano ripostiglio di piccole dimensioni e posto in aderenza al fabbricato principale.



Figura 40- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 41- Visualizzazione della mappa OMI

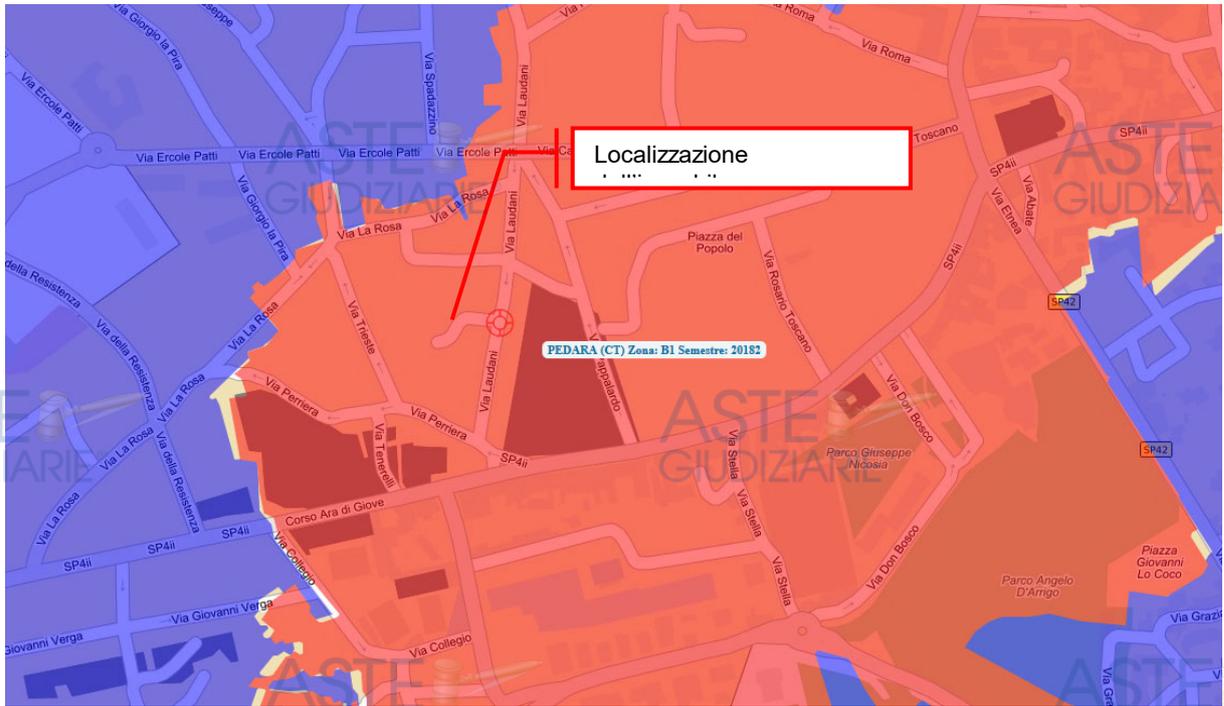


Figura 42- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

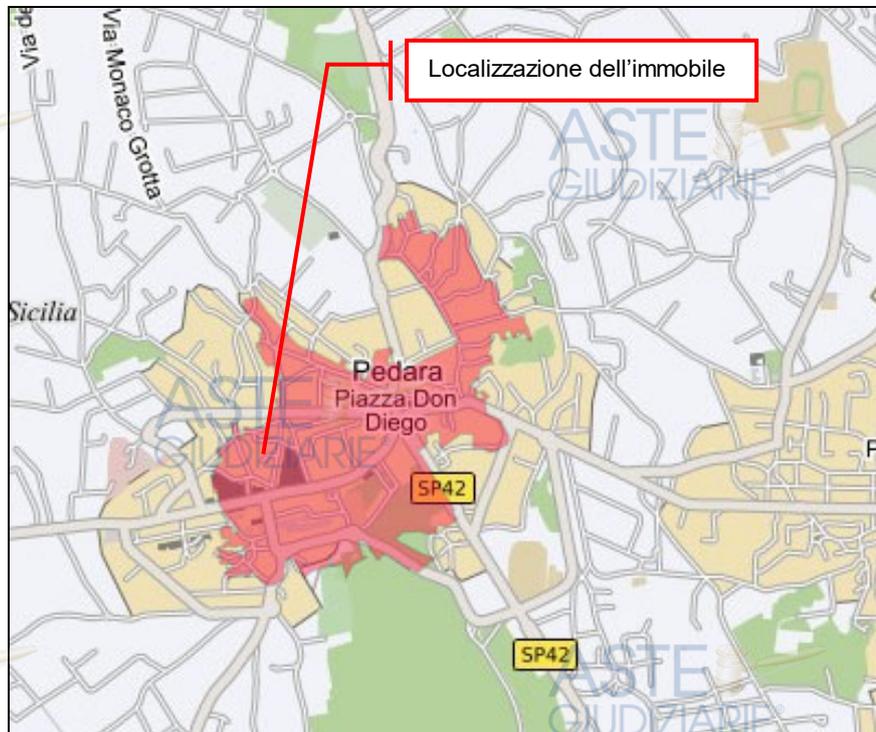


Figura 43- Visualizzazione delle zone e fasce OMI



Figura 44- Visualizzazione dal lato del lotto di terreno contraddistinto come particella 1566, del deposito attrezzi, del lotto di terreno stesso e del locale ripostiglio



Figura 45- Visualizzazione del locale ripostiglio posto all'interno della particella 1566



Figura 46- Visualizzazione dell'interno del locale deposito attrezzi contraddistinto con la particella 1001



Figura 47- Visualizzazione della corte del deposito attrezzi facente parte della particella 1001





Figura 48- Visualizzazione della corte del deposito attrezzi costituente particella 1001



Figura 49- Visualizzazione dell'ingresso alla corte ed alla particella 1001, dal Vicolo Laudani



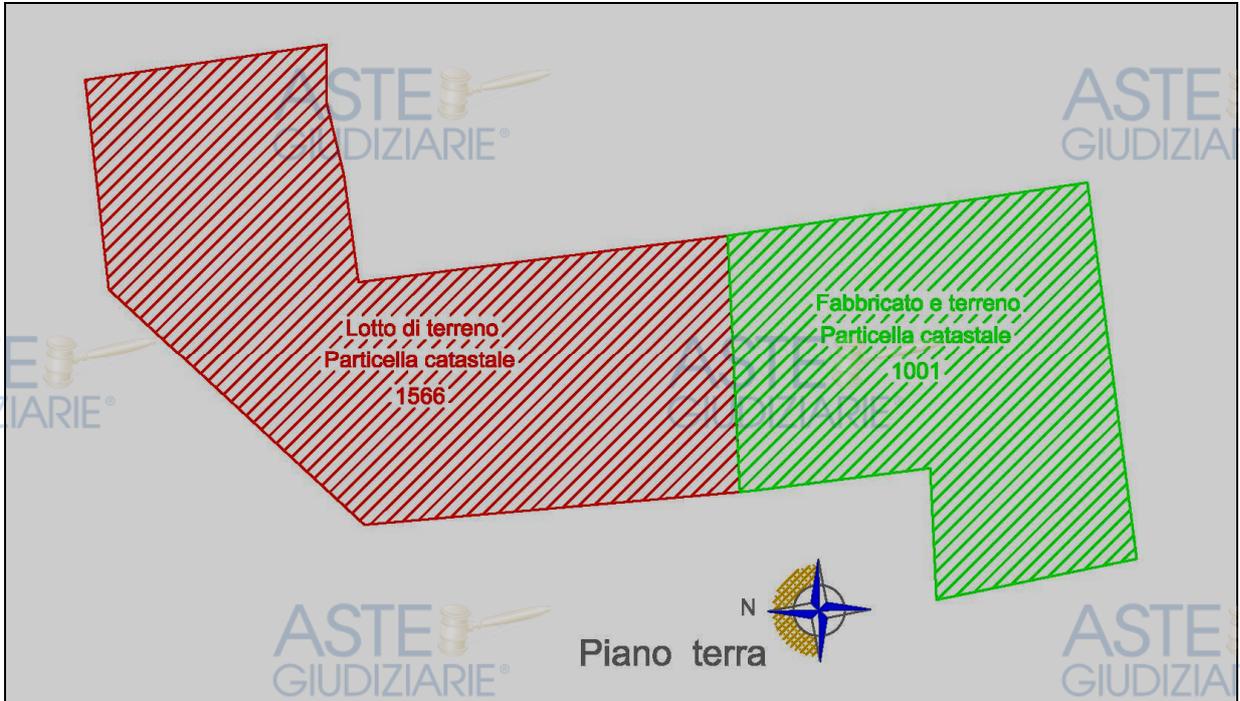


Figura 50- Visualizzazione del quadro d'insieme delle due particelle

L'immobile risultava essere in pessime condizioni di manutenzione.

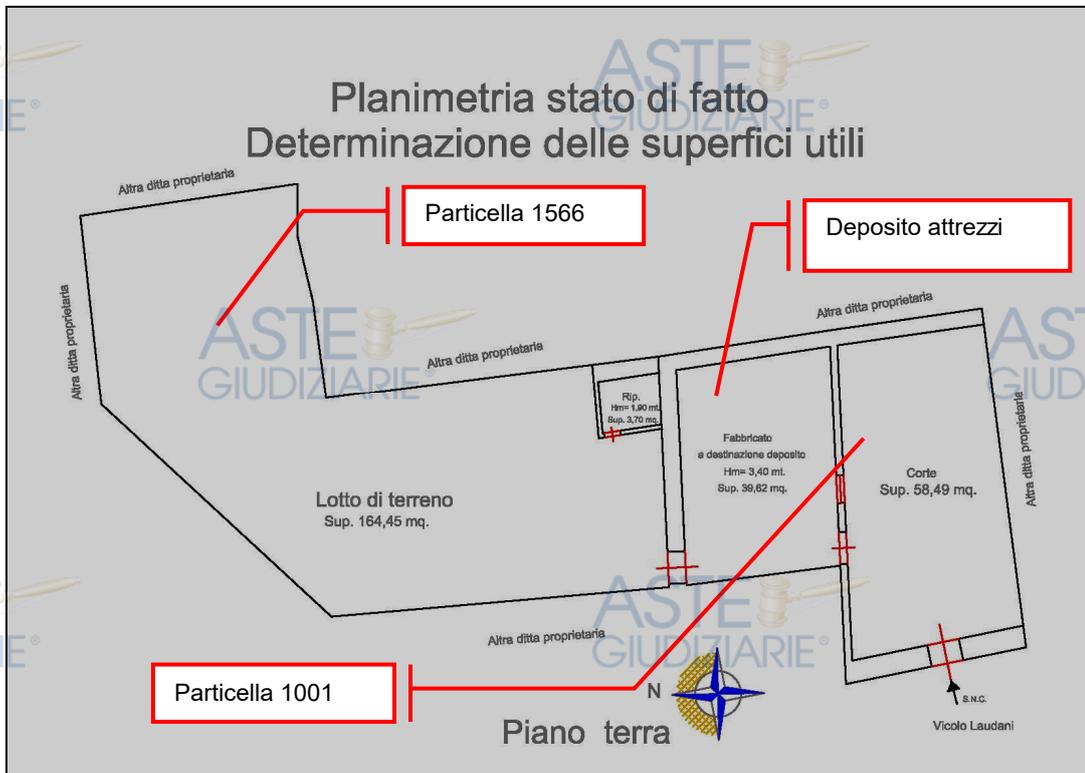


Figura 51- Visualizzazione della planimetria degli immobili contraddistinti con le particelle 1001 e 1566

(vedere allegato 13. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/C e 1/C-BIS)

(vedere allegato 14. Planimetria dell'immobile- stato di fatto e determinazione delle superfici utili- elaborato progettuale n. 1/C- TRIS)

L'edificio destinato a deposito attrezzi con relativa corte ad unica elevazione fuori terra con accesso dal Vico Laudani snc, è censito al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001- area urbana di superficie mq. 140. Esso oggi attraverso una variazione d'ufficio da parte dell'Agenzia delle entrate ufficio del Catasto avvenuta in data 07/02/2017 è divenuto area urbana, mentre in origine era un fabbricato rurale. Allo stato, non esiste la planimetria catastale dell'immobile.

Il lotto di terreno adiacente il fabbricato di cui sopra con accesso dallo stesso, è censito al NCT del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1566 –Chiusa- avente superficie di mq. 170 reddito Domenicale € 0,70 e reddito Agrario € 0,48. Tale lotto per come già descritto sopra, per la sua conformazione, pur mantenendo una sua particella catastale, rappresenta una corte del fabbricato principale destinato a deposito attrezzi.

Allo stato, non esiste né l'inserimento in mappa del ripostiglio all'interno di detto lotto di terreno e né la planimetria catastale dello stesso.

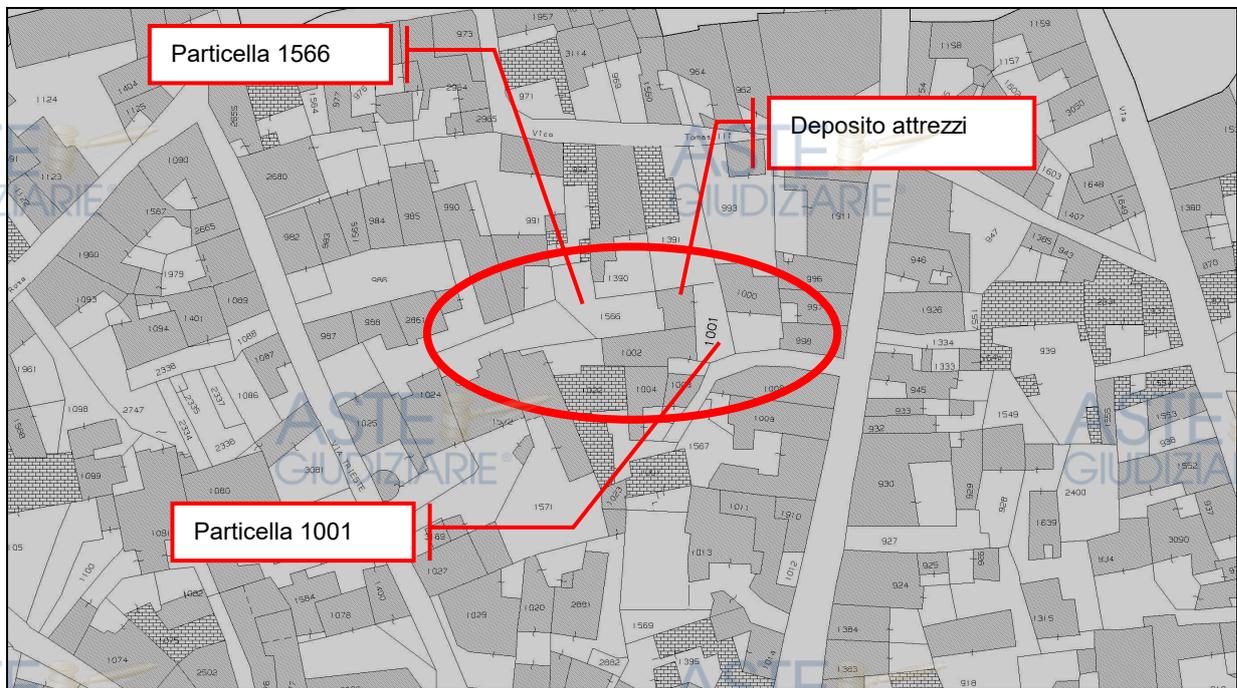


Figura 52- Visualizzazione degli immobili e terreni sulla mappa catastale

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine

preliminare catastale si è notato che non esisteva la planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con la particella 1001 e né quella del ripostiglio sulla particella 1566.

Il deposito attrezzi e la sua corte il tutto contraddistinto con la particella 1001, confina come di seguito:

- a Nord con la particella 1566;
- a Sud con altra ditta proprietaria;
- ad Est con altra ditta proprietaria;
- ad Ovest con altra ditta proprietaria e con il Vicolo Laudani.

Il lotto di terreno ed il ripostiglio insistente su di esso, il tutto contraddistinto con la particella 1566, confina come di seguito:

- a Nord con altra ditta proprietaria;
- a Sud con il deposito attrezzi;
- ad Est con altra ditta proprietaria;
- ad Ovest con altra ditta proprietaria.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che il deposito attrezzi ha altezza media netta di circa mt. 3,40. La struttura portante dell'immobile è in muratura e la copertura è in legno.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pedara (CT), con i seguenti dati:

Immobilie e corte

dati identificativi dell'immobile:

N.C.E.U. Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001 area urbana di superficie mq. 140..

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata parzialmente al signor [REDACTED]

Lotto di terreno

dati identificativi dell'immobile:

N.C.E.U. Comune di Pedara (CT) foglio 22 particella 1566 -Chiusa- avente superficie di mq. 170 reddito Domenicale € 0,70 e reddito Agrario € 0,48.

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata parzialmente a

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale. (vedere allegato 5. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 15. Visura storica della particella 1001 e 1566).

1.2. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile ed il terreno sono ubicati nell'area urbana di centro storico del Comune di Pedara (CT) in una zona costituita da edilizia residenziale con prevalenza di edifici a due elevazioni fuori terra in maggioranza di antica realizzazione.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

1.3. Superfici

La superficie del deposito attrezzi nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 14- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/C TRIS):

- **Deposito – superfici utili**

Fabbricato di mq 39,62;

Corte di mq 58,49;

- **Lotto di terreno**

Ripostiglio di mq 3,70;

Terreno di mq 164,45;

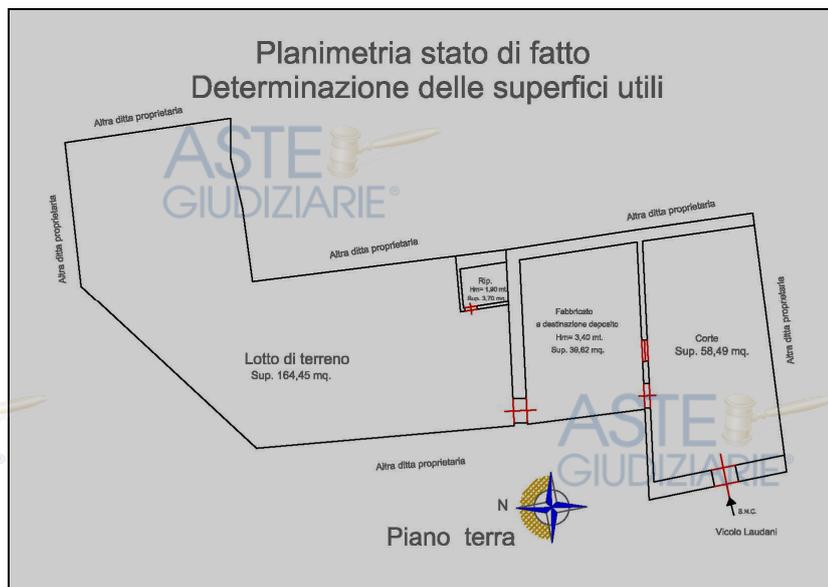


Figura 53- Visualizzazione della planimetria di insieme degli immobili con indicazione delle superfici utili

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile e il lotto di terreno nello stato in cui si trovano possiedono le seguenti consistenze lorde:

(vedere allegato 16- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici coperte- elaborato progettuale n. 1/C -QUATER)

Superfici coperte

- la superficie lorda del deposito attrezzi a piano terra misura **mq 47,91**;
- la superficie della corte appartenente alla particella 1001 misura **mq 58,49**;
- la superficie del lotto di terreno (particella 1566) misura **mq 164,45**;
- la superficie del locale ripostiglio all'interno del lotto di terreno (particella 1566) misura **mq 5,63**.

1.4. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato destinato a deposito attrezzi oggetto di valutazione a piano terra può farsi risalire a data antecedente il 1942 e costituiva in origine un fabbricato rurale.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica risulta pessimo.

Impianti

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico e idrico.

*Stima economica degli immobili (SEZIONE 3)***1.5. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona**

Le unità immobiliari (fabbricato e terreno) sono site nel Comune di Pedara (CT), **la destinazione è a deposito attrezzi con relativa corte e lotto di terreno adiacente che per la sua localizzazione e destinazione urbanistica non può che essere considerato come corte dello stesso fabbricato.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in muratura ed al rustico, che l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona, del segmento di mercato per la scelta dei comparabili, nonché dalle più recenti quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio Nazionale, per la stima in oggetto si ritiene congruo assumere una quotazione di mercato media unitaria, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a €/mq 250,00 da applicare alla superficie lorda commerciale.

Superficie commerciale

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Deposito attrezzi	47,91			47,91
Superfici coperte dell'immobile (100%)			Superficie totale	47,91
			Superficie commerciale	47,91

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
lotto di terreno	170,08			170,08
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (3%)			Superficie totale	170,08
			Superficie commerciale	5,10

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte	58,49			58,49
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10%)			Superficie totale	58,49
			Superficie commerciale	5,85

			Superficie commerciale	58,86
--	--	--	------------------------	-------

Valore di mercato dell'immobile, della corte e del lotto di

Procedura civile n. 18312/2014/CC presso il Tribunale di Catania

Pagina 58 di 68

**terreno adiacente = € 250,00 x mq. 58,86 = 14.715,00 €
che si arrotonda ad € 14.700,00.**

Accertare la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi della legge 1985/47 e la conformità catastale degli stessi ai sensi del DL n. 78/2010 conv. In Legge N. 122/2010.

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

Gli immobili nella loro totalità ricadono tutti all'interno della zona territoriale omogenea A del PRG vigente del Comune di Pedara. Tale zona A riguarda l'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.

In tale zona è consentita la seguente attività edilizia:

17.3 - Attività edilizia consentita

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati della zona A sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definite agli artt. 3.1 - 3.2 e 3.3 delle presenti norme, ovvero gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.20 della L.R.71/78. Tuttavia gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e, comunque, nella misura in cui ciò sia compatibile con la conservazione del carattere generale del centro storico.

Tutti gli interventi che riguardano il centro storico dovranno essere, comunque, sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Qualora, le condizioni dell'unità edilizia siano tali da compromettere la pubblica incolumità su ordinanza del Sindaco è possibile la demolizione di parti o di tutta l'unità edilizia. A tale scopo è necessario però il preventivo Nulla - Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali competente per territorio.

17.4 - Strumenti attuativi

Nelle aree definite dallo strumento urbanistico A) tutti gli interventi, esclusi quelli di cui al punto 17.3, sono demandati alla approvazione del piano particolareggiato di centro storico.

Da ciò ne consegue che tutti gli interventi comunque sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania. Il Comune di Pedara si è dotato di Piano particolareggiato per le zone A. Gli immobili descritti nella presente relazione ricadono in tale piano particolareggiato nelle seguenti zone e precisamente:

- Edificio posto ad angolo tra la Via Laudani ed il Vicolo Laudani costituito da un appartamento a piano terra ed uno a piano primo e secondo in zona **M2-pu-c2**. In tale zona classificata di particolare pregio ambientale sono

consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia, mentre non sono ammessi aumenti di cubatura, né sopraelevazioni, né corpi aggiunti. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, risanamento conservativo e ristrutturazione interna.

- Edificio destinato a magazzino con relativa corte e lotto di terreno adiacente con relativo ripostiglio, in zona **B1-u-d4**. Tale zona comprende unità edilizie con dimensioni al di sotto degli standard abitativi contemporanei, che non presentano caratteri di valore architettonico e ambientale. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia che può comportare anche la demolizione e ricostruzione di parti dei corpi di fabbrica e di adeguamento dei volumi con addizioni orizzontali e verticali compatibili con la dimensione del lotto e comunque non superiori al 30% della superficie utile esistente. Si sottolinea che le pareti finestrate dei corpi aggiunti devono distare da altre pareti finestrate ml 10,00 e dalle pareti cieche ml. 5,00.

Alla luce di quanto sopra in funzione di quanto riscontrato sui luoghi e dal confronto di quanto riscontrato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Pedara si può dire quanto segue:

- 1) **Immobilabile con destinazione a "civile abitazione" posto al piano terra, all'interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dalla Via Laudani al civico 67 del Comune di Pedara (CT)**, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67.

L'edificio che lo contiene ha una struttura realizzata in data antecedente il 1942 per come è anche possibile visualizzare nella planimetria catastale originaria.

Le difformità riscontrate non riguardano aumento di volume urbanistico, ma solo una modifica del prospetto e l'aver realizzato una struttura in conglomerato cementizio armato interna a quella in muratura originaria, in epoca successiva ma comunque non molto datata, di cui non esiste alcuna pratica urbanistica. Trattasi sicuramente di un intervento di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo. Data l'effettuazione di tali interventi senza alcun titolo edilizio abilitativo che necessita comunque anche l'ottenimento del NULLA OSTA del Genio Civile e Soprintendenza ai BB.CC.AA., occorrerà regolarizzare il tutto effettuando un procedimento urbanistico in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001. La spesa complessiva considerando gli onorari tecnici (progettazione e catastazione), può attestarsi a circa in **€ 8.000,00**.



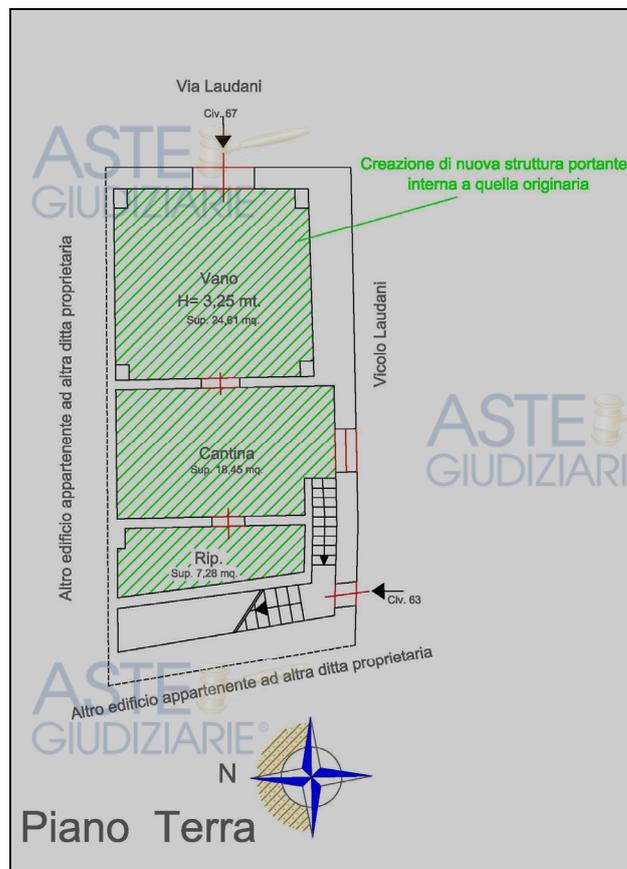


Figura 54- Visualizzazione della pianta planimetrica dell'immobile a piano terra con indicazione delle difformità riscontrate

- 2) Immobile con destinazione a “civile abitazione” posto al piano primo e secondo, all’interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dal vicolo Laudani al civico 63 del Comune di Pedara (CT), vicolo costituente una traversa della Via Laudani (strada principale a carattere urbano), riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63.

L’edificio che lo contiene ha una struttura realizzata in data antecedente il 1942 per come è anche possibile visualizzare nella planimetria catastale originaria.

Le difformità riscontrate riguardano una diversa organizzazione degli spazi interni con variazioni anche strutturali al piano primo ed un aumento di volume urbanistico al piano secondo con la creazione di un prolungamento del vano scala ed un locale bagno con accesso diretto dalla terrazza. Di tali difformità riscontrate non esiste alcuna pratica urbanistica presso l’ufficio urbanistica del Comune di Pedara. Trattasi sicuramente di un intervento di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo. Data l’effettuazione di tali interventi senza alcun titolo edilizio abilitativo che necessita anche dell’ottenimento del NULLA OSTA del Genio Civile e Soprintendenza ai BB.CC.AA., occorrerà regolarizzare il tutto effettuando un procedimento

urbanistico in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001. Tale procedimento urbanistico regolarizza solo il piano primo ed il prolungamento del vano scala a piano secondo, mentre comporterà la demolizione del vano WC al piano secondo. La spesa complessiva considerando gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) e le spese di demolizione, può attestarsi a circa in € 15.000,00.

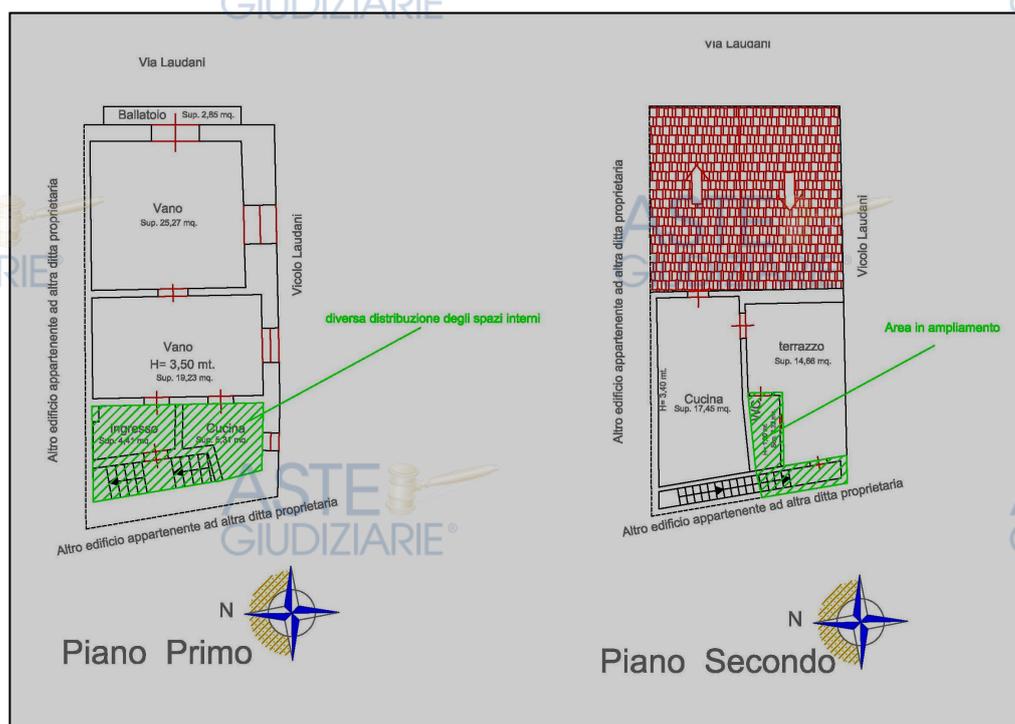


Figura 55- Visualizzazione della pianta planimetrica dell'immobile a piano primo e secondo con indicazione delle difformità riscontrate

- 3) Edificio destinato a deposito attrezzi con relativa corte ad unica elevazione fuori terra con accesso dal Vicolo Laudani snc, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001 area urbana di superficie mq. 140.
- 4) Lotto di terreno adiacente il fabbricato di cui al punto 3) e con accesso dallo stesso, riportato al NCT del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1566 –Chiusa- avente superficie di mq. 170 reddito Domenicale € 0,70 e reddito Agrario € 0,48.

L'edificio a destinazione deposito attrezzi (foglio 22 particella 1001) ha una struttura realizzata in data antecedente il 1942 per come è possibile visualizzarla sui luoghi. Non esiste alcuna difformità, perché tutto è riconducibile alla data della sua creazione.

Nulla può dirsi invece del ripostiglio posto nel lotto di terreno adiacente il fabbricato a destinazione deposito attrezzi. La sua struttura e configurazione potrebbe farlo risalire a data ante 1942. Indipendentemente di ciò ai fini valutativi non si considererà data anche la esiguità in termini di superficie e volume.



Figura 56- Visualizzazione della struttura e configurazione del ripostiglio posto sulla particella

Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

Conformità catastale degli stessi ai sensi del DL n. 78/2010 conv. in Legge N. 122/2010.

A seguito delle ricerche condotte e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

- 1) **Immobile con destinazione a "civile abitazione" posto al piano terra, all'interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dalla Via**

Procedura civile n. 18312/2014/CC presso il Tribunale di Catania

Pagina 63 di 68

Laudani al civico 67 del Comune di Pedara (CT), riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67.

Tale immobile seppur catastato (esiste la visura) non possiede alcuna planimetria catastale. La planimetria attualmente presente agli atti è quella originaria dove tale immobile risultava essere collegato con l'immobile a piano primo e secondo. Quindi non appena sarà regolarizzato l'aspetto urbanistico, occorrerà eseguire la catastazione dell'immobile e la redazione della sua planimetria.

- 2) **Immobile con destinazione a "civile abitazione" posto al piano primo e secondo, all'interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dal vicolo Laudani al civico 63 del Comune di Pedara (CT), vicolo costituente una traversa della Via Laudani (strada principale a carattere urbano),** riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63.

Tale immobile seppur catastato (esiste la visura) non possiede alcuna planimetria catastale. La planimetria attualmente presente agli atti è quella originaria dove tale immobile risultava essere collegato con l'immobile a piano terra. Quindi non appena sarà regolarizzato l'aspetto urbanistico, occorrerà eseguire la catastazione dell'immobile e la redazione della sua planimetria.

- 3) **Edificio destinato a deposito attrezzi con relativa corte ad unica elevazione fuori terra con accesso dal Vicolo Laudani snc,** riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001 area urbana di superficie mq. 140.
- 4) **Lotto di terreno adiacente il fabbricato di cui al punto 3) e con accesso dallo stesso,** riportato al NCT del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1566 -Chiusa- avente superficie di mq. 170 reddito Domenicale € 0,70 e reddito Agrario € 0,48.

Tale immobili (deposito attrezzi sulla particella 1001 e ripostiglio sulla particella 1566) dovranno essere catastati. Attualmente non esiste alcuna planimetria catastale. La planimetria attualmente presente agli atti è la sola mappa catastale.

Si fa notare come il lotto di terreno contraddistinto con la particella 1566 al momento della nuova catastazione costituendo una vera e propria corte del fabbricato destinato a deposito attrezzi, andrà ad essere graffato con lo stesso edificio e con il ripostiglio.

Predisporre un progetto di divisione in natura in due porzioni concrete di equal valore

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, della loro valutazione, si ritiene necessario ed opportuno prevedere due lotti o porzioni concrete e precisamente: (vedere allegato 17. Elaborato progettuale -LOTTO 1 e 2).

LOTTO 1

- **Immobile con destinazione a “civile abitazione” posto al piano terra, all’interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dalla Via Laudani al civico 67 del Comune di Pedara (CT)**, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 02 categoria A/4 Classe Terza- Consistenza 3,5 vani- Rendita € 54,23- Piano terra -Via Laudani 65 e 67.
- **Edificio destinato a deposito attrezzi con relativa corte ad unica elevazione fuori terra con accesso dal Vicolo Laudani snc**, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1001 area urbana di superficie mq. 140.
- **Lotto di terreno adiacente il fabbricato di cui al punto 3) e con accesso dallo stesso**, riportato al NCT del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 1566 –Chiusa- avente superficie di mq. 170 reddito Domenicale € 0,70 e reddito Agrario € 0,48.

Valore attuale del lotto 1 = € (22.600,00 + 14.700,00) = € 37.300,00

LOTTO 2

- **Immobile con destinazione a “civile abitazione” posto al piano primo e secondo, all’interno di un edificio di antica realizzazione a due elevazioni fuori terra avente accesso dal vicolo Laudani al civico 63 del Comune di Pedara (CT), vicolo costituente una traversa della Via Laudani (strada principale a carattere urbano)**, riportato al NCEU del Comune di Pedara (CT) al foglio 22 particella 998 sub. 01 categoria A/4 Classe Quinta- Consistenza 5,0 vani- Rendita € 108,46- Piano primo e secondo- Via Laudani 63.

Valore attuale del lotto 2 = € 36.200,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ED EVENTUALE CONGUAGLIO

Tenendo conto della determinazione dei due lotti, il valore del compendio immobiliare è pari a:

Valore attuale del Lotto 1 e 2 = € 73.500,00

Determinazione della quota unitaria = € 73.500,00/2 = € 36.750,00

Per cui chi si aggiudicherà il lotto 1 dovrà corrispondere a chi si aggiudica il lotto 2 la somma pari ad € 550,00, somma determinata a conguaglio.

Note ed osservazioni alla perizia provvisoria pervenute al CTU

Il sottoscritto in data 15/04/2019 ha trasmesso alle parti a mezzo posta certificata la relazione provvisoria con i relativi allegati, concedendo alle parti trenta giorni per la produzione di eventuali note ed osservazioni ([vedere allegato 18. Documentazione attestante la trasmissione alle parti della perizia provvisoria](#)). Entro la data concessa, il sottoscritto non ha ricevuto alcuna nota ed osservazione dalle parti in causa.

*** ** ***** ** **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI GIURAMENTO

ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 15/02/2019 E 23/03/2019

ALLEGATO N. 3. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A

ALLEGATO N. 4. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON LE DIFFORMITÀ RISONTRATE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A TRIS

ALLEGATO N. 5. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 6 VISURA STORICA DELLA PARTICELLA 998 SUB 02 E PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA IN CUI L'IMMOBILE RISULTA RAPPRESENTATO INSIEME ALL'IMMOBILE A PIANO PRIMO E SECONDO

ALLEGATO N. 7- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A BIS

ALLEGATO N. 8. (PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B)

ALLEGATO N. 9. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON LE DIFFORMITÀ RISONTRATE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B QUATER

ALLEGATO N. 10. VISURA STORICA DELLA PARTICELLA 998 SUB 01

ALLEGATO N. 11. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B BIS

ALLEGATO N. 12- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B TRIS

ALLEGATO N. 13. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/C E 1/C-BIS

ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/C- TRIS

ALLEGATO N. 15. VISURA STORICA DELLA PARTICELLA 1001 E 1566

ALLEGATO N. 16. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/C -QUATER



ALLEGATO N. 17. ELABORATO PROGETTUALE -LOTTO 1 E 2

ALLEGATO N. 18. DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLA PERIZIA PROVVISORIA



Valverde, li 20/05/2019



In Fede

