Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Arch. Orazio Cultreri
via Mattarella n°13 – 94010 AIDONE (EN)
ocultreri@gmail.com Cell. 335.1566839
orazio.cultreri@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.

TRIBUNALE DI ENNA
- Esecuzioni Immobiliari -

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare 67/18.**

Causa tra:

UniCredit S.p.A. contro [redacted]

Enna, lì 08/10/2019

In fede

.....

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
N. 194
ORAZIO CULTRERI
ARCHITETTO
PIANIFICATORE
PAESAGGISTA
CONSERVATORE
SEZIONE A/a
2000
ENNA

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

INDICE (Proc. 67/2018)

- **RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DEL CTU**
- **ALLEGATI "A" (Avvisi - Verbali di sopralluogo - Istanze - Proroghe)**
  - *Allegato A.1:* Avvisi di Inizio Operazioni Peritali (Raccomandate A.R. e PEC).
  - *Allegato A.2:* 1° Verbale di Sopralluogo, del 08/01/2019.
  - *Allegato A.3:* 2° Verbale di Sopralluogo, del 29/07/2019.
  - *Allegato A.4:* Istanza di richiesta e concessione di Proroga n°1 e di Sopralluogo coatto al G.E. del 05/07/2019.
- **ALLEGATI "B" (Agenzia del Territorio di Enna Catasto)**
  - *Allegato B1:* Visure catastale.
  - *Allegato B2:* Estratto mappa catastale.
  - *Allegato B3:* Planimetrie catastali.
- **ALLEGATI "C" (Rilievi grafici CTU e verifiche)**
  - *Allegato C1:* Rilievo Fabbricato del 29/07/2019.
  - *Allegato C2:* Sovrapposizione del rilievo CTU (in rosso) su Planimetria Catastale (in nero).
  - *Allegato C3:* Sovrapposizione del rilievo CTU (in rosso) su Progetto approvato (in nero) con Concessione Edilizia n°314 del 1966, ai fini dell'evidenziazione dell'abuso edilizio al 2° piano.
- **ALLEGATI "D" (Documentazione Tecnica-Urban. U.T.C. Pietraperzia)**
  - *Allegato D1:* Istanza di visione e richiesta atti dell'immobile all'UTC, del 21/12/2018.
  - *Allegato D2:* Concessione Edilizia originaria, prot. 314/1966, con indicato Parere Tecnico n°9 del 22/07/1966 ed allegati grafici.
- **ALLEGATI "E" (Foto)**
  - *Allegato E1:* Aerofoto con individuazione dell'immobile (Fabbricato).
  - *Allegato E2:* Foto Fabbricato (esterne e interne).
- **ALLEGATI "F" (A.P.E. - Attestati di Prestazione Energetica)**
  - *Allegato F1:* APE: Residenziale → P.S1-P.T.-P.1°-P.2°, via Garofalo n°24 e via Cremona n°177 (Fg. 31, Part. 139, Sub. 1).

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

TRIBUNALE DI ENNA
- Esecuzioni Immobiliari -

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.

Oggetto: **Esecuzione immobiliare Proc. 67/2018.**

UniCredit S.p.A. contro [redacted]

Immobili siti in Pietraperzia (EN):

1. Abitazione, via Cremona n°177, P.S1-T-1°-2° → Fg. 31, Part. 139, Sub. 1;
2. Deposito, via Garofalo n°24, P.T…..…..……→ Fg. 31, Part. 139, Sub. 2;

• PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Orazio Cultreri,** nato a Piazza Armerina (EN) il 26/06/73 con sede in Aidone (EN) in via Mattarella n°13,

nominato dal **G.E. Evelia Tricani** come Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe, prestava giuramento il giorno **06/12/2018** al fine di redigere una *perizia* tecnica in risposta ai quesiti di stima inerente gli immobili di cui all'oggetto, previo verifica di regolarità tecnico-urbanistica degli stessi.

• SOPRALLUOGHI (vedi Allegati A1- A2 - A3)

Sopralluogo 1

In data **08/01/2019** alle ore 09:30, secondo quanto informato alle parti a mezzo Raccomandata con A/R e di P.E.C. il C.T.U., accompagnato dal suo collaboratore Ing. Giuseppe Alaimo si è recato sui luoghi di causa. All'appuntamento fissato, l'esecutato non si è presentato e di conseguenza non si è potuto procedere ai rilievi di rito in quanto non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato. È stato solo possibile prendere alcune misure esterne di prospetto sulla via Tortorici Cremona e sulla via Garofano. Approfittando del tempo disponibile il CTU si è recato all'UTC del Comune di Pietraperzia allo scopo di ritirare i documenti inerenti la pratica in oggetto, di cui richiesta del 21/12/2018, senza nessun esito positivo in quanto ancora non evasa. Le operazioni si concludono lo stesso giorno alle ore 12:30. Si rimandava ad altro sopralluogo da definire previo consulto con il G.E., allo scopo di optare ad *extrema ratio* per l'accesso forzoso al fabbricato.

Sopralluogo 2

Sentito precedentemente il G.E., che con apposita richiesta dello scrivente aveva concesso la proroga dei tempi di consegna della perizia e contemporaneamente l'accesso coatto al

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

fabbricato (vedi allegato A4) il C.T.U., per come informato alle parti a mezzo Raccomandata con A/R e di P.E.C., si è recato in data **29/07/2019** alle ore 11:30 sui luoghi per svolgere il 2° sopralluogo.

Il C.T.U. lo stesso giorno, avendo contattato telefonicamente la sig.ra [redacted], quale [redacted] la stessa si recava nei luoghi di causa in possesso delle chiavi dell'immobile, dando, così, la possibilità di iniziare le operazioni peritali, allo scopo di rilevare tutte le informazioni di tipo plano-altimetriche, fotografiche e descrittive degli immobili di cui all'oggetto. Le operazioni si concludono lo stesso giorno alle ore 13:00, alla presenza, oltre che del C.T.U. e del suo collaboratore Ing. Giuseppe Alaimo, della sig.ra [redacted] nonostante avesse dato ampia disponibilità all'accesso ai luoghi di causa, si rifiutava di firmare il verbale di Sopralluogo 2.

Contestualmente al sopralluogo, da bocca della [redacted] si apprende che l'esecutato sig. [redacted] vive già da tempo all'estero, voce confermata anche dai vicini di casa.

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (vedi Allegati C ed E)

Gli immobili indicati all'oggetto costituiscono un unico fabbricato che si caratterizza di **n°3 piani fuori terra** + **n°1 seminterrato**; esso è sito tra n°2 strade dalle quale ha da entrambe accesso, nello specifico:

- dalla via Tortorici Cremona al civico n°177 si accede all'Abitazione (Sub.1),
- dalla via Garofano al civico n°26 si accede distintamente al locale Garage (Deposito – Sub.2), mentre dal civico n°24 si accede al locale Cantina (Sub.1). Entrambi i locali sono comunicanti per mezzo di un vano apertura interno.

Per quanto concerne i restanti n°2 lati l'immobile lo stesso è confinante con altri fabbricati di altra proprietà.

Internamente vi è un vano scala unico che collega i vari piani, con accesso diretto dalla via Cremona al n°177.

Per quanto concerne l'intero fabbricato si evidenzia che:

- Risulta disabitato da circa 4 anni.
- La struttura è in muratura portante.
- I solai sono misti in acciaio-latero cemento.
- La copertura è composta da n°2 falde inclinate, sormontata da tegole curve.

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- La facciata su via Cremona si presenta intonacata a cemento a P.T., priva dell'ultimo strato di finitura e coloritura, mentre il P.1° e P.2° complete si strato di finitura e coloritura.
- La facciata su via Garofano si presenta interamente completa si strato di finitura e coloritura.
- Il grado di efficientamento energetico complessivo è scadente.
- L'approvvigionamento idrico è garantito da erogazione diretta e da accumuli in vasche di riserva posizionate all'interno del fabbricato.
- L'immobile non possiede aree di pertinenza esterna.
- Le pareti divisorie sono costituite in parte dagli stessi muri portanti di spina interni, mentre il resto in laterizio forato di spessore cm 10, in parte intonacati al civile e tinteggiati ed in buono stato di conservazione, mentre altri al P.1° ed al P.2° a rustico.
- Le pavimentazioni degli ambienti in generale sono: P.S1 a rustico, mentre i restanti piani un mix di graniglia di marmo e gres porcellanato; il vano scala in lastre di marmo; il tutto in discreto stato di conservazione.
- Le porte di collegamento interno sono in legno e legno tamburato e si presentano in scarso stato di conservazione.
- Gli impianti, elettrico ed idrico, sono presenti ed adeguati all'unità immobiliare;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a pareti (termosifoni), ma non su tutti gli ambienti, alimentati da una caldaia esterna a gas metano posizionata a parete sul balcone prospiciente su via Garofano.
- L'illuminazione artificiale dei locali, per le ore buie, è garantita da corpi illuminanti a neon e ad incandescenza a soffitto, ad eccezione di alcune stanze non dotate.
- Il grado di rifiniture interne è di qualità media-scarsa.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE (vedi Allegato C1)		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Piano S.1 (ingresso su via Garofano n°24-26)	H = mt 2,75 H = mt 1,30 - 2,60	Superficie Lorda = mq 56,70 Superficie Netta = mq 33,20
Piano T. (ingresso su via Cremona n°177)	H = mt 3,00	Superficie Lorda = mq 56,70 Superficie Netta = mq 39,00 Superf. Balc = mq 1,50

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Piano 1° (ingresso su via Cremona n°177)	H = mt 2,95	Superficie Lorda = mq 56,70 Superficie Netta = mq 38,00 Superf. Balc = mq 4,70
Piano 2° (ingresso su via Cremona n°177)	H = mt 2,75 H = mt 2,90 - 3,65	Superficie Lorda = mq 56,70 Superficie Netta = mq 39,80 Superf. Balc = mq 4,70

- **RISPOSTE AI QUESITI del G.E.**

Il C.T.U., premesso di:

- aver esaminato gli atti e i documenti di causa depositati presso codesto Tribunale;
- aver conosciuto lo stato dei luoghi sulla base dei sopralluoghi effettuati;
- aver reperito informazioni dalla [redacted];
- aver reperito i dati catastali e della relativa rappresentazione grafica, tramite la richiesta informatica di *visura*, *mappa* e *planimetria* al Catasto provinciale di Enna;
- essersi recato all'UTC ed all'Archivio del Comune di Pietraperzia allo scopo di visionare e verificare la giusta rispondenza alle norme in materia urbanistico-edilizia e di sapere se esistono rilevanti procedimenti tecnico-amministrativi nei confronti dell'esecutato ed inerenti l'immobile in oggetto;

CIÒ PREMESSO

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

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

- L'immobile è individuato al Comune di Pietraperzia, tra la via Cremona n°177 e la via Garofano n°24-26, composto da n°2 U.I.U. così come riportate al N.C.E.U.:

1. Abitazione, via Cremona n°177, P.S1, P.T., P.1°, P.2° ....→ Fg. 31, Part. 139, **Sub. 1**, Cat. A/4 classe 3, vani 7,5, Sup. 172 mq, rendita € 298,25;
2. Deposito, via Garofano n°24, P.S1. .....→ Fg. 31, Part. 139, **Sub. 2**, Cat. C/2 classe 5, Consist. 10 mq, rendita € 32,54;

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

quota di proprietà sulle **n°2 U.I.U.** per 1/1 intestate a [redacted] nato in [redacted] pervenuta per compravendita dal notaio Maida Alberto in data 10/07/2006, rep. 13723/4965, trascritto il 13/07/2006 ai n°8744/6101, per come da risultanze della relazione notarile, già agli atti di causa, a mano del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini.

- **<u>SITUAZIONE TECNICO-URBANISTICA E CATASTALE:</u>**

Dalle rilevanze dei documenti esistenti e prodotti dall'UTC del Comune di Pietraperzia, relativamente all'istanza del sottoscritto inoltrata in data 21/12/2018 allo stesso Comune (vedi *allegato D1*), dopo tanto tempo trascorso e tanti viaggi effettuati per sollecitare i dovuti riscontri da parte loro, il giorno 03/04/2019 l'U.T.C. evade la richiesta, risultando da questa quanto segue:

- Concessione edilizia n°314 del 22/07/1966, per la ristrutturazione ed ampliamento al 2° piano, il tutto composto da n°1 piano Seminterrato e n°3 fuori terra (vedi *allegato D2*);

Sotto il <u>profilo urbanistico-edilizio</u>, l'immobile nel suo stato di fatto e nella sua interezza risulta non regolare in quanto, in relazione al progetto autorizzato di cui sopra, del 1966, presenta un volume abusivamente costruito, corrispondente alla camera da *Letto 3* al piano 2° del rilievo da me redatto (vedi Allegato C3).

Da quanto in appresso, il volume abusivo pari a mc 96 (32 x 3), costruito al posto del tetto piano a terrazzo che prevedeva il progetto del 1966, risulta insanabile in quanto fuori dalla sagoma di prospetto ed al di sopra dei parametri volumetrici consentiti.

Per quanto sopra ed ai fini della vendita, si rende necessario demolire l'abuso compiuto in data incerta, riportando la situazione in essere coerentemente allo stato di progetto giusta autorizzazione n°314 del 1966, procedendo a tale scopo con le seguenti fasi di azione e con la relativa stima di massima dei costi associati:

1. Presentazione S.C.I.A., all'UTC del Comune di Pietraperzia, per la demolizione e assestamento delle piccole varianti di assestamento interno per come da sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto autorizzato al 1966 (vedi Allegato C3)
   - ✓ <u>L'onorario tecnico</u> stimato per prestazione professionale inerente alla presentazione della S.C.I.A., alla Direzione lavori, alla Sicurezza, è pari a:
     € 3.000 + (*Inarcassa* 4% + *IVA* 22%) = **€ 3.172,00**
2. Demolizione del volume abusivo pari a mc 96, comprensiva della porzione di copertura insistente sullo stesso:

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

✓ I costi di Impresa, omnicomprensivi e di massima comprendono:

- Allestimento ponteggi di sicurezza;
- Manodopera e mezzi per la demolizione muraria;
- Carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta;
- Trasporto in discarica;
- Oneri di accesso alla discarica;
- Ripristino della copertura piana a terrazza, con massetto delle pendenze, coibentazione ed impermeabilizzazione della quota-parte di solaio di pertinenza di mq 32.

Si stima una spesa complessiva di manodopera, materiale, mezzi ed oneri di circa:

€ 10.000 + *(Inarcassa 4% + IVA 22%)* = **€ 12.688,00**

- Sotto il profilo Catastale si registrano le incoerenze dettate da:
  - La presenza del volume abusivo al 2° piano
  - L'incoerenza tra la rappresentazione planimetrica catastale esistente e lo stato di fatto ad oggi rilevato (vedi *allegati C.2*).

Pertanto, ai fini della vendita, si reputa indispensabile procedere alla redazione di n°1 DOCFA di aggiornamento che prevede la rielaborazione planimetrica corrispondente al reale stato dei luoghi.

Il costo tecnico stimato inerente tale operazione è pari ad:

€ 1.400 + *(Inarcassa 4%+IVA 22%)*+*(tributi spec. Catast. e imposte di bollo* € 100) = **€ 1.876,00.**

- Si precisa che è non è possibile configurare la soluzione di vendita frazionata ma, al contrario, la vendica in blocco dell'intero fabbricato, in quanto lo stesso risulta essere unitario nel suo aspetto formale nonché funzionale degli spazi interni.

- Redazione di n°1 <u>Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)</u>, ai sensi della D.lgs. 19 agosto 2005 n°192 e s.m.i. per la parte residenziale (Sub.1), dal quale emerge l'*indice di prestazione energetica globale* della unità immobiliare per come di seguito (vedi *Allegati F*).

  Abitazione = classe energetica "F" → 163,22 (kWh/m² anno);

  L'onorario tecnico stimato per tale prestazione professionale è pari a:

  € 300 *(Inarcassa 4% + IVA 22%)* = **€ 380,60**

- L'immobile **non risulta locato** ed è **attualmente disabitato** (già da circa 4 anni).

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- Quanto alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli non si registrano altre formalità ad eccezione di quelle rilevate ed esposte nella relazione notarile allegata agli atti, depositati e redatta dal Notaio Dott. Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 16/10/2018.

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

STIMA DELL'IMMOBILE

- **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA:**

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

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

sarà effettuata secondo il principio del *valore di mercato*, ottenuto con il procedimento di stima *sintetico-comparativo parametrico*, cioè il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una contrattazione di libero mercato.

Assumendo come parametro di riferimento unitario il "*metro quadrato*", riferito alla superficie unitaria lorda, ed una volta scelto il *valore unitario medio di massima frequenza*, quest'ultimo estrapolato dalla media di valori di beni simili della zona, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

- **STIMA DEL BENE:**

La zona in cui si ubica l'Immobile è una *zona semiperiferica* a destinazione d'uso prevalentemente residenziale del Comune di Pietraperzia.

Tenuto conto del criterio di stima sopra illustrato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'ubicazione, per come precedentemente rilevato e descritto, si giungerà al più *probabile valore commerciale* del bene. A tal fine si ritiene equo ed opportuno adottare dei *valori unitari medi di massima frequenza* per come di seguito:

(V_U) riferito a immobili residenziali **= €/mq 600;**

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

La *superficie commerciale vendibile* si calcola secondo il metodo delle superfici ragguagliate per come in appresso:

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- *locali principali* e *accessori diretti*, a lordo dei muri perimetrali, per 1/1 della superficie;
- *le aree di pertinenza esterne (corti pavimentate, orti, etc) per 1/4 della superficie;*
- *balconi, terrazze e simili per 1/3 della superficie;*
- *locali di sgombero* e *accessori indiretti* per 1/2 della superficie.

Sulla base di quanto fin qui esposto e dell'esame delle condizioni dell'immobile, si reputa coerente calcolare:

TABELLA DELLE *SUPERFICI RAGGUAGLIATE*	
UNITÀ VENDIBILI	**SUPERFICI RAGGUAGLIATE** (superficie lorda)
P.T - P.1° - P.2° → Residenziale a sottrarre la Superficie abusiva	(170 – 32) = mq 138,00
P.S1 → Cantina-Deposito-Garage	(56.70 x 50%) = mq 28,30
Pertinenze esterne (balconi)	(10,90 x 33%) = mq 3,60
Superficie ragguagliata dell'Immobile (S_{LR1})	Tot. Sup. = **mq 170,00**

TABELLA DEI PARAMETRI SULLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL FABBRICATO	
CARATTERISTICHE	**Coefficienti**
Vetustà	0,94
Ubicazione	1,00
Accessibilità	1,02
Area di pertinenza esterna all'immobile	1,00
Grado di finitura esterna	1,03
Grado di finitura interna	0,90
Esposizione	1,03
Luminosità	1,02
Panoramicità	1,02
Fruibilità spazi interni	1,00
Dotazione impiantistica	0,96
Presenza Ascensore	1,00
Incidenza muraria	1,00
P_2 = Parametro medio dei Coefficienti	**0,91**

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi (come da tabella) si ricava un valore (**P**) che rappresenta il parametro moltiplicatore **"corretto"** di riferimento per il (**V_U**).

Ora è possibile ottenere il *Valore unitario corretto* dell'Immobile:

V_{UC} (dell'Immobile) = V_U x P = €/mq 600 x 0,91 = **€/mq 546,00**

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

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

V = V_{UC} x S_{LR} = €/mq 546,00 x mq 170 = **€ 92.820** arrotondato ad **€ 93.000**

V (Valore dell'Immobile) **S_{LR}** (Superficie lorda ragguagliata)

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

SCHEDA IDENTIFICATIVA Immobile sito tra la via Cremona n°177 e la via Garofano n°24-26, Pietraperzia (EN)	
Identificativi catastali	– Fg. 31, Part. 139, **Sub. 1**, Cat. A/4, Cl. 3, P.S1-P.T. P.1°-P.2°, Vani 7,5, Sup. 172 mq, Rendita € 298,25. – Fg. 31, Part. 139, **Sub. 2**, Cat. C/2, Cl. 5, P.S1, Consist. 10 mq, Rendita € 32,54.
Destinazione d'uso	Residenziale (P.S1-P.T. P.1°-P.2°) Deposito-Garage (P.S1)
Anno di costruzione	1966
Stato di conservazione	Discreto
Superfice Lorda (P.T.)	mq 195
Superfice Netta (P.T.)	mq 155
Pertinenze esclusive (Corti, Terrazze e Balconi)	n°3 Balconi → Tot. mq 11
Classe Energetica (A.P.E.)	Classe "**F**" → **163,22** (kWh/mq anno)
Valore Commerciale Stimato	**€ 93.000**

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell'immobile stimato, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, è pari a: € 93.000

Come da tabella seguente si evidenziano, infine, i costi finalizzati alla Regolarizzazione dell'Abuso edilizio e delle Difformità in essere, già precedentemente calcolati ed evidenziati, allo scopo di rendere vendibile l'Immobile in oggetto:

QUADRO COSTI per Regolarizzazioni	
Onorario Tecnico (S.C.I.A. opere di demolizione abuso edilizio)	€ 3.172
Opere edili e connessi	€ 12.688
Aggiornamento Catastale n°1 DOCFA (U.I.U. Sub.1 e Sub.2)	€ 1.876
Redazione n°1 A.P.E. (Attesto di Prestazione Energetica)	€ 380
COSTI TOTALI Stimati	**€ 18.116**

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

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

Enna, lì 08/10/2019

In fede

.....

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
ORAZIO CULTRERI
ARCHITETTO
PIANIFICATORE
PAESAGGISTA
CONSERVATORE
SEZIONE A/N
2000
ENNA

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

Firmato Da: CULTRERI ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24303c9f8051a8580f48fd39ee378f18