

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**  
NEL PROCEDIMENTO N.173/2017 R.G. Es. presso il  
TRIBUNALE DI RAGUSA

Parti: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

**G.E. Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

**- PREMESSA**

Con Ordinanza del 28/06/2017, il Giudice dell'Esecuzione, *“letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati; ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art.569 c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, ” ...*

*P.T.M.*

*2- Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del 13/3/2018 ad ore 9:30; ...*

*3- Nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, la Dott.sa Concetta Bonvento.*

Con successiva ordinanza del 28/09/2017, il Giudice dell'Esecuzione, *“nomina quale PE, in sostituzione del precedente, il Geom. Salvatore Caruso.*

Il sottoscritto, il giorno 03/10/2017, ammonito come per legge sull'importanza delle funzioni cui era chiamato ad adempiere, ha accettato l'incarico conferitogli dal Giudice e prestato il giuramento dichiarando ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di “accettare l'incarico ricevuto che dichiara di bene e fedelmente adempiere”. Di seguito ho provveduto a prelevare i fascicoli di parte così da prendere visione degli atti di causa ed ho preso contatti con il custode giudiziario per coordinarci sull'inizio delle operazioni peritali.

Iniziate le operazioni peritali in data 27/10/2017 alla presenza della parte debitrice e del custode giudiziario, esaminati gli atti di causa, ho preso visione degli

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

Pagina 1 di 52

immobili oggetto dell'incarico, ho rilevato geometricamente gli immobili oggetto dell'incarico e realizzato alcune foto. Considerata la presenza di numerosi immobili da visionare e rilevare sono stati necessari ulteriori n.2 sopralluoghi effettuati nei giorni 10/11/2017 e 22/11/2017.

Durante le operazioni, ho effettuato numerosi accessi presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa acquisendo le planimetrie catastali, le visure catastali e gli estratti di mappa catastale relativamente agli immobili oggetto della valutazione al fine di un compiuto svolgimento del mandato ricevuto dal Giudice.

Ho verificato la presenza della documentazione ipo-catastale depositata dall'Avv. Alessandro Carbonaro in data 15/06/2017 ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sino al 05/06/2017. Ho altresì verificato ed estrapolato, in data 22/01/2018, elenco sintetico delle formalità (Allegato 5) dal quale si evince l'assenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive all'ultima trascrizione contro del 03/04/2017 relativa al pignoramento del 08/03/2017, già presente anch'essa nel certificato notarile.

Ho effettuato una ricerca presso il Comune di Pozzallo in data 29/12/2017, circa l'esistenza di concessioni edilizie, elaborati grafici e certificati di abitabilità/agibilità dei fabbricati oggetto della procedura esecutiva, individuando diverse concessioni edilizie e certificati.

Ho richiesto, ricevuto copia e preso visione dei titoli di proprietà degli immobili compresi nell'atto di pignoramento ed agli stessi intestati (Allegati 6).

Presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) ho accertato l'assenza di APE (Attestazione di Prestazione Energetica) per i subalterni oggetto di pignoramento. Pertanto, qualora il G.E. lo ritenga necessario, mi riservo di redigere le attestazioni di prestazione energetica e di trasmetterne copia al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art.569 c.p.c. affinché le informazioni sulle prestazioni energetiche degli immobili possano essere contenute negli avvisi di vendita.

Non è stato necessario interpellare alcun amministratore di condominio, in quanto tutti gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condomini costituiti.

Ho richiesto al Comune di Pozzallo, in data 18/01/2018, il rilascio di certificati storici di residenza, nonché gli estratti per riassunto di atto di matrimonio ed i certificati di stato di famiglia dei debitori e provveduto il giorno seguente al ritiro dei certificati (Allegato 8).

Quindi, sulla base dei sopralluoghi eseguiti e dei rilievi fotografici nell'occasione effettuati e alla presente allegati, dopo aver assunto, mediante le

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

sudette indagini presso i pubblici uffici competenti, la documentazione di interesse al caso in oggetto, il sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione sulla base della seguente articolazione:

## INDICE

-	<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
-	<b>BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE E RIFERIMENTI CATASTALI.....</b>	<b>4</b>
-	<b>IMMOBILE SITO IN "VIA TORINO" .....</b>	<b>6</b>
	1 - Caratteristiche, dati generali e confini .....	6
	2 – Immobile oggetto di stima – LABORATORIO ARTIGIANALE .....	8
	2.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	8
	2.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	10
	2.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	10
-	<b>IMMOBILE SITO IN "VIALE ASIA" .....</b>	<b>13</b>
	1 - Caratteristiche, dati generali e confini .....	13
	2 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.4 – Unità Abit. "A" .....	16
	2.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	16
	2.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	18
	2.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	19
	3 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.4 – Unità Abit. "B" .....	21
	3.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	21
	3.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	23
	3.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	23
	4 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.4 – Unità Abit. "F" .....	26
	4.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	26
	4.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	28
	4.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	28
	5 – Immobile oggetto di stima – COLLABENTI Sub.6 .....	31
	5.1 – Descrizione degli immobili oggetto di stima .....	31
	5.2 – Consistenza degli immobili oggetto di stima .....	32
	5.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	33
	6 – Immobile oggetto di stima – IN COSTRUZIONE Sub.8 – Unità Abit. "E" .....	35
	6.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	35
	6.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	37
	6.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	37
	7 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.9 – Unità Abit. "D" .....	40
	7.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	40
	7.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	42
	7.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	42
	8 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.10 – Unità Abit. "C" .....	45
	8.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di stima .....	45
	8.2 – Consistenza dell'immobile oggetto di stima .....	47
	8.3 – Criterio di stima e valore di stima .....	47
-	<b>FORMAZIONE LOTTI.....</b>	<b>50</b>
-	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>52</b>
-	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>52</b>



**BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE e RIFERIMENTI CATASTALI**



2) Abitazione di tipo economico a Piano Terra, ubicata a Pozzallo in Viale Asia n.21, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 582, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3°, Consistenza 8,5vani, Superficie catastale totale 227mq, Rendita €592,63 intestata al seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****	Proprieta'	1/1

come risulta dalla visura catastale. Questa unità immobiliare comprende gli immobili rurali originariamente riportati al N.C.T. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particelle 25, 26 e 27.

3) Unità collabenti a Piano Terra, ubicati a Pozzallo in Viale Asia n.21, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 582, Subalterno 6, Categoria F/2, intestati al seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****	Proprieta'	1/1

come risulta dalla visura catastale. Questa unità immobiliare comprende gli immobili rurali originariamente riportati al N.C.T. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 20 e porzione della Particella 24.

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)



4) Unità in corso di costruzione a Piano Terra, ubicata a Pozzallo in Viale Asia n.21, riportata al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 582, Subalterno 8, Categoria F/3, intestata al seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****	Proprieta'	1000/1000

come risulta dalla visura catastale. Questa unità immobiliare comprende l'immobile rurale originariamente riportato al N.C.T. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, porzione della Particella 24.

5) Abitazione di tipo popolare a Piano Terra, ubicata a Pozzallo in Viale Asia snc, riportata al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 582, Subalterno 9, Categoria A/4, Classe 2°, Consistenza 2,5vani, Superficie catastale totale 54mq, Rendita €108,46, intestata al seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****	Proprieta'	1000/1000

come risulta dalla visura catastale. Questa unità immobiliare comprende gli immobili rurali originariamente riportati al N.C.T. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 22 e porzione della Particella 21.

6) Abitazione di tipo popolare a Piano Terra, ubicata a Pozzallo in Viale Asia snc, riportata al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, Particella 582, Subalterno 10, Categoria A/4, Classe 2°, Consistenza 1,5vani, Superficie catastale totale 38mq, Rendita €65,07, intestata al seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****	Proprieta'	1000/1000

come risulta dalla visura catastale. Questa unità immobiliare comprende l'immobile rurale originariamente riportato al N.C.T. del Comune di Pozzallo al Foglio 5, porzione della Particella 21.

Degli immobili, sopra riportati ai punti 2-3-4-5 e 6, ho accertato la non corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento riportando per ciascun immobile l'identificativo attuale ed il corrispondente identificativo originario contenuto nell'atto di pignoramento.

Gli immobili, sopra riportati ai punti 2-3-4-5 e 6, sono inoltre presenti nella documentazione ipo-catastale depositata dall'Avv. Alessandro Carbonaro in data 15/06/2017, di cui sono stati allegati i certificati storici degli immobili ed i certificati ipotecari riportanti il repertorio delle iscrizioni e trascrizioni sino al 05/06/2017.

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

**- IMMOBILE sito in “Viale Asia”**

**1 - Caratteristiche, dati generali e confini**

Gli immobili elencati ai punti “2-3-4-5 e 6” del precedente paragrafo “*Beni oggetto dell’esecuzione e riferimenti catastali*” risultano ubicati nel Comune di Pozzallo in Viale Asia n.21 presso la contrada “Palamentana” (Allegato 1).

Gli immobili distano circa 1,4km dal centro storico di Pozzallo e sono raggiungibili percorrendo il Viale Asia sino al civico n.21, svoltando all’interno della traversa a sinistra e percorrendo la stradella che immette nel complesso di immobili.

Per quanto riguarda l’inquadramento urbanistico nel piano regolatore della Città di Pozzallo, la zona in cui ricadono gli immobili, secondo il P.R.G. vigente è la zona “E” – Zona Agricola.

Inoltre la zona in cui ricadono gli immobili, non è soggetta a Livelli di tutela, come indicato nella Tavola 26.6 del “Piano Paesaggistico” della Provincia di Ragusa.

Gli immobili elencati ai punti “2-3-4-5 e 6” del precedente paragrafo “*Beni oggetto dell’esecuzione e riferimenti catastali*” e l’utilizzo dei beni comuni non censibili ad esso correlati, sono pervenuti al soggetto intestatario, giusto atto del Dottor Rosario Morello, Notaio in Ragusa, donazione e divisione del 10/09/2001, Repertorio n.147948 e Raccolta n.26140, Registrato a Ragusa il 01/10/2001.

Da quanto riportato nell’atto e dalle dichiarazioni del proprietario, non è emersa l’esistenza di ulteriori vincoli, servitù o limitazioni d’uso sui beni pignorati ad eccezione di tutte le servitù attive e passive esistenti all’epoca della donazione/divisione.

Per quanto riguarda l’epoca di realizzazione dei fabbricati oggetto di pignoramento insistenti sulla Particella 582, ho riscontrato che gli stessi sono stati realizzati strutturalmente in data anteriore al 1° Settembre 1967 come riportato nell’atto di donazione/divisione.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, ho individuato una prima concessione edilizia n.189/12 del 25/09/2012, una successiva comunicazione prot. n.22324 del 03/10/2014 relativa all’installazione di un impianto fotovoltaico ed un ultima concessione edilizia n.148/15 del 27/07/2015. Non sono stati individuati

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

certificati di abitabilità. Da tali accertamenti è emersa la corrispondenza tra le planimetrie depositate al comune e gran parte delle strutture effettivamente riscontrate sui luoghi.

Per quanto riguarda la regolarità catastale, dopo aver acquisito le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni, ho confrontato le stesse con lo sviluppo geometrico relativo agli immobili rilevati. Da tali accertamenti è emersa la corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate e le strutture effettivamente riscontrate sui luoghi.

L'intero complesso immobiliare è composto da:

- un'unità abitativa "A" (porzione del Sub.4);
- un'unità abitativa "B" (porzione del Sub.4);
- un'unità abitativa "F" (porzione del Sub.4);
- 4 corpi collabenti "G-H-I-L" e un giardino (Sub.6);
- un'unità abitativa in corso di costruzione "E" (Sub.8);
- un'unità abitativa "D" (porzione del Sub.9);
- un'unità abitativa "C" (porzione del Sub.10);
- un cortile comune a tutti i Sub. (porzione del Sub.4).

Il complesso è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico è composto da una cisterna di raccolta ubicata sotto la veranda dell'unità abitativa "A" (porzione del Sub.4), dalla quale l'acqua viene sollevata tramite autoclave ed inviata direttamente ai serbatoi di riserva e dai quali l'acqua riscende alle singole unità abitative per caduta. L'approvvigionamento della cisterna avviene da allaccio alla condotta idrica comunale.
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria con l'ausilio di n. 2 collettori solari posti sulla copertura dell'unità abitativa "A" (porzione del Sub.4) e n.2 caldaie a gas;
- impianto elettrico con cassetta contatore ubicata all'esterno dell'edificio in prossimità dell'ingresso. E' altresì presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 4kWp posto sulla copertura dell'unità abitativa in corso di costruzione "E" (Sub.8);
- impianto fognante allacciato alla rete comunale.

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)



Il lotto, con all'interno tutti gli immobili facenti parte del complesso, confina:

- a Nord-Ovest con la particella 569 (area libera appartenente ad altra ditta);
- a Nord-Est con la particella 569 (area libera appartenente ad altra ditta),

con il Subalterno 2 (unità immobiliare appartenente ad altra ditta), con il Subalterno 3 (bene comune non censibile) dove è posto anche l'ingresso;

- a Sud-Est con la particella 117 (fabbricato ed Area libera appartenenti ad altra ditta) e con la particella 733 (fabbricato ed Area libera appartenenti ad altra ditta);

- a Sud-Ovest con la particella 147 (area libera appartenente ad altra ditta).



Al momento dell'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, avvenuto in data 10/11/2017 e 22/11/2017, si constatava che le unità abitative "A" e "B" (porzioni del Sub.4), erano occupate ed utilizzate come abitazione da una dei soggetti eseguiti e dai suoi familiari.



## 2 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.4 – Unità Abit. “A”

### 2.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di stima

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, risulta accessibile dal cortile comune facente parte del Subalterno 4.

L’appartamento identificato con il sub.4 – Unità Abitativa “A”, confina:

- a Nord-Ovest con la particella 569 (area libera appartenente ad altra ditta);
- a Nord-Est con il Subalterno 2 (unità immobiliare appartenente ad altra ditta);
- a Sud-Est con il cortile comune facente parte del Subalterno 4 ove è posto anche l’ingresso all’unità;
- a Sud-Ovest con il cortile comune facente parte del Subalterno 4 e con il sub.4 – Unità Abitativa “B”.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche, si segnala che l’accessibilità del Piano Terra, allo stato attuale, non è possibile né attraverso l’apertura posta a Sud-Est della veranda per la presenza di alcuni gradini, né attraverso l’apertura posta a Sud-Ovest della veranda per la presenza di un gradino. Tuttavia quest’ultimo si può considerare superabile mediante il posizionamento di una piccola rampa amovibile dal costo contenuto e trascurabile.

Analizzando lo stabile oggetto di stima ho accertato che:

- si tratta di un edificio realizzato in muratura e solaio di copertura piano in latero-cemento. La veranda è coperta con un tavolato ligneo sorretto da un orditura metallica principale;
- la pavimentazione interna è in ceramica . La veranda è anch’essa pavimentata con piastrelle in ceramica di varia tipologia e coloritura;
- le pareti interne ed i soffitti sono intonacati, rifiniti a tonachina e tinteggiati. Per quanto riguarda le pareti esterne sono prive di intonaci le pareti della veranda mentre sono lasciate a faccia vista le murature della parte residenziale;
- il W.C. (vano 5) ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- le porte interne presentano ante in legno tamburato;



- gli infissi esterni sono composti da infissi in legno e vetri singoli posti sul lato interno. Il portoncino d'ingresso è in legno con bugnature ed inserti in vetro singolo e scuri interni;

- la dotazione sanitaria del W.C. (vano 5) comprende un lavabo, un vaso, un bidet e una vasca da bagno;

- l'impianto elettrico, realizzato con cavidotti sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto;

- l'impianto idrico, realizzato con tubazioni sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non è stato reperito il certificato di conformità. E' altresì presente uno scaldacqua elettrico, per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato all'interno del W.C. (vano 5);

- l'impianto di condizionamento risulta alimentato e funzionante. In particolare è stato riscontrato un condizionatore nel soggiorno/cucina (vano 1) e la rispettiva macchina esterna;

- l'impianto fognario risulta presente, funzionante ed allacciato alla condotta comunale.

Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano buone. In particolare:

- si è riscontrata una lesione nella parete del W.C. (vano 5) che ha danneggiato parte del rivestimento. Non si sono riscontrate altre lesioni o fessurazioni ai soffitti, alle pareti e/o in corrispondenza delle aperture;

- Non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pavimentazioni.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, i locali sono salubri, asciutti e con un buon rapporto di aero-illuminazione degli ambienti. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso può ritenersi buono.



## 2.2 – Consistenza dell’immobile oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare la superficie dell’immobile, il suo stato di conservazione e il suo utilizzo.

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, è costituito da un ampio soggiorno/cucina (vano 1), due camerette da letto (vani 2 e 4), una camera da letto (vano 3), un W.C. (vano 5) e un ripostiglio (vano 6), aventi complessivamente una superficie netta di 54,00mq ed altezza utile di 3,15m quindi superiore ai 2,70m previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie per tutti i locali destinati a civile abitazione. Sono altresì presenti un’ampia veranda (vano 7) ed una tettoia (vano 8) aventi complessivamente una superficie netta di 74,00mq. Di questi solo per 61,65mq è stata riscontrata la conformità urbanistica. Pertanto in fase di stima si terrà conto solo delle superfici conformi urbanisticamente.

Complessivamente l’unità immobiliare esaminata ha una volumetria lorda di circa 250mc.

Fanno parte dell’immobile anche la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni del complesso a servizio dell’unità immobiliare in oggetto.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto, la documentazione urbanistica e l’attuale planimetria catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali a Piano Terra	54,00	74,60	1,00	74,60
Verande e tettoie a Piano Terra	61,65	71,25	0,15	10,68
<b>Superficie Convenzionale Complessiva</b>				<b>85,28</b>

### 2.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall'indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso abitazione comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 700,00 a €/mq 1200,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, degli impianti tecnologici presenti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni, risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato unitario dell'immobile:

- per la SCC = 850,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 850,00	85,28	€ 72 488,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 72 488,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto un corrispettivo pari ad € 2.000,00 quale costo dell'eventuale demolizione della parete Sud-Est della veranda e ricostruzione della parete stessa nella posizione indicata nelle tavole grafica dell'ultima Concessione Edilizia, in quanto è stata accertata una lieve non conformità tra la planimetria depositata al comune e la struttura

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

effettivamente riscontrata sui luoghi. Per quanto riguarda la rimanente porzione di fabbricato è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria depositata al comune, la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Pertanto si ottiene: € 72.488,00 - € 2.000,00 = € 70.488,00.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 70 488,00	15,00%	€ 10 573,20
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 10 573,20</b>

Pertanto si ottiene: € 70.488,00 - € 10.573,20 = € 59.914,80.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità abitativa "A" facente parte dell'immobile indicato al punto "2" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dei costi di parziale demolizione e ripristino della veranda ed al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 60.000,00 (Euro sessantamila/00).**

### 3 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.4 – Unità Abit. “B”

#### 3.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di stima

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, risulta accessibile dal cortile comune facente parte del Subalterno 4.

L’appartamento identificato con il sub.4 – Unità Abitativa “B”, confina:

- a Nord-Ovest con il Subalterno 6 (giardino appartenente alla stessa ditta) e con la particella 569 (area libera appartenente ad altra ditta);
- a Nord-Est con il Subalterno 4 – Unità Abitativa “A”;
- a Sud-Est con il cortile comune facente parte del Subalterno 4 ove è posto anche l’ingresso all’unità;
- a Sud-Ovest con il subalterno 10 – Unità Abitativa “C”.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche si segnala che l’accessibilità del Piano terra allo stato attuale non è possibile né attraverso l’apertura posta a Sud-Est per la presenza di alcuni gradini, né attraverso l’apertura posta a Nord-Ovest per la presenza di un gradino. Inoltre sono presenti altri gradini all’interno dell’immobile. Tuttavia, tali limitazioni, si possono considerare superabili mediante il posizionamento di piccole rampe amovibili dal costo contenuto e trascurabile.

Analizzando lo stabile oggetto di stima ho accertato che:

- si tratta di un edificio realizzato in muratura e tetto a falde con orditura principale e secondaria in legno sormontata da tegole;
- la pavimentazione interna è in basolato in pietra antico (nel vano 1), in pietra locale levigata (nei vani 2 e 3) ed in ceramica (nel vano 4);
- le pareti interne sono intonacate, rifinite a tonachina e tinteggiate. Per quanto riguarda le pareti esterne sono in parte intonacate e rifinite a tonachina ed in parte presentano ancora i vecchi intonaci privi di finitura o porzioni di muratura a faccia vista;
- il W.C. (vano 4) ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- le porte interne presentano ante in legno;
- gli infissi esterni sono composti da infissi in legno e vetri singoli posti sul lato interno. Il portoncino d’ingresso è in legno con inserti in vetro singolo e scuri interni.

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)



- la dotazione sanitaria del W.C. (vano 4) comprende un lavabo, un vaso, un bidet e una doccia;

- l'impianto elettrico, realizzato con cavidotti sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto;

- l'impianto idrico realizzato con tubazioni sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non è stato reperito il certificato di conformità. Non è presente scaldacqua elettrico, in quanto l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria avviene dall'adiacente unità immobiliare;

- l'impianto di condizionamento risulta alimentato e funzionante. In particolare è stato riscontrato un condizionatore nella camera da letto (vano 3) e la rispettiva macchina esterna;

- l'impianto fognario risulta presente, funzionante ed allacciato alla condotta comunale.

Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano buone. In particolare:

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pareti e/o in corrispondenza delle aperture;

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pavimentazioni.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, la parete Sud-Ovest della Cucina (vano 2) presenta intonaci ammalorati e meritevoli di rifacimento. Per il resto i locali sono salubri, asciutti e con un buon rapporto di aero-illuminazione degli ambienti. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso può ritenersi buono.



### 3.2 – Consistenza dell’immobile oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare la superficie dell’immobile, il suo stato di conservazione e il suo utilizzo.

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, è costituito da un ampio soggiorno (vano 1), una cucina (vano 2), un ampia camera da letto (vano 3) ed un bagno (vano 4), aventi complessivamente una superficie netta di 73,70mq ed altezza utile superiore ai 2,70m previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie per tutti i locali destinati a civile abitazione.

Complessivamente l’unità immobiliare esaminata ha una volumetria lorda di circa 380mc.

Fanno parte dell’immobile anche la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni del complesso a servizio dell’unità immobiliare in oggetto.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto, la documentazione urbanistica e l’attuale planimetria catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali a Piano Terra	73,70	104,80	1,00	104,80
Superficie Convenzionale Complessiva mq				104,80

### 3.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall’indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso abitazione comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 700,00 a €/mq 1200,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, degli impianti tecnologici presenti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni, sulla base di tutto ciò risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato unitario dell'immobile:

- per la SCC = 950,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 950,00	104,80	€ 99 560,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 99 560,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, non deve essere detratto alcun onere di regolarizzazione urbanistica e/o i costi dell'eventuale demolizione di porzioni di fabbricato, in quanto è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria depositata al comune, la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 99 560,00	15,00%	€ 14 934,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 14 934,00</b>

Pertanto si ottiene: € 99.560,00 - € 14.934,00 = € 84.626,00.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità abitativa "B" facente parte dell'immobile indicato al punto "2" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 84.600,00 (Euro ottantaquattromilaseicento/00).**

**4 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.4 – Unità Abit. “F”**

**4.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di stima**

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, risulta accessibile dal cortile comune facente parte del Subalterno 4.

L’appartamento identificato con il sub.4 – Unità Abitativa “F”, confina:

- a Nord-Ovest con il cortile comune facente parte del Subalterno 4 ove è posto anche l’ingresso all’unità;
- a Nord-Est con il cortile comune facente parte del Subalterno 4;
- a Sud-Est con le Particelle 117, 622 e 733 (aree libere appartenenti ad altra ditta);
- a Sud-Ovest con il subalterno 8 – Unità Abitativa “E”.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche, si segnala che l’accessibilità del Piano Terra, allo stato attuale, non è possibile attraverso l’apertura posta a Nord-Ovest per la presenza di un gradino. Tuttavia, tale limitazione, si può considerare superabile mediante il posizionamento di una piccola rampa amovibile dal costo contenuto e trascurabile.

Analizzando lo stabile oggetto di stima ho accertato che:

- si tratta di un edificio realizzato in muratura e tetto a falde con orditura principale e secondaria in legno sormontata da tegole;
- la pavimentazione interna è in ceramica (nei vani 1 e 3) ed in pietra locale (nel vano 2);
- le pareti interne sono intonacate, rifinite a tonachina e tinteggiate. Per quanto riguarda le pareti esterne sono intonacate e rifinite a tonachina;
- il W.C. (vano 3) ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- le porte interne presentano ante in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono composti da infissi in legno e vetri singoli posti sul lato interno. Il portoncino d’ingresso è in legno con inserti in vetro singolo e scuri interni. La finestra del W.C. (vano 3) è in alluminio e vetri termoacustici;
- la dotazione sanitaria del W.C. (vano 3) comprende un lavabo, un vaso, un bidet e una doccia;



- l'impianto elettrico, realizzato con cavidotti sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non é stato reperito il certificato di conformità dell'impianto;

- l'impianto idrico realizzato con tubazioni sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non é stato reperito il certificato di conformità. Per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti uno scaldacqua elettrico posto all'interno del vano 3 ed una caldaia a gas posizionata all'esterno dell'edificio (nel prospetto Nord-Est) alimentata a bombole;

- l'impianto di condizionamento risulta alimentato e funzionante. In particolare è stato riscontrato un condizionatore nella camera da letto (vano 1) e la rispettiva macchina esterna;

- l'impianto fognario risulta presente, funzionante ed allacciato alla condotta comunale.

Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano buone. In particolare:

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pareti e/o in corrispondenza delle aperture;

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pavimentazioni.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, i locali sono salubri, asciutti e con un buon rapporto di aero-illuminazione degli ambienti. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso può ritenersi ottimo.



#### 4.2 – Consistenza dell’immobile oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare la superficie dell’immobile, il suo stato di conservazione e il suo utilizzo.

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, è costituito da una camera da letto (vano 1), una cameretta (vano 2) ed un bagno (vano 3), aventi complessivamente una superficie netta di 26,80mq ed altezza utile superiore ai 2,70m previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie per tutti i locali destinati a civile abitazione.

Complessivamente l’unità immobiliare esaminata ha una volumetria lorda di circa 120mc.

Fanno parte dell’immobile anche la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni del complesso a servizio dell’unità immobiliare in oggetto.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto, la documentazione urbanistica e l’attuale planimetria catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali a Piano Terra	26,80	35,80	1,00	35,80
Superficie Convenzionale Complessiva mq				35,80

#### 4.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall’indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso abitazione comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 700,00 a €/mq 1200,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, degli impianti tecnologici presenti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni, risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato unitario dell'immobile:

- per la SCC = 1200,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 1.200,00	35,80	€ 42.960,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 42.960,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, non deve essere detratto alcun onere di regolarizzazione urbanistica e/o i costi dell'eventuale demolizione di porzioni di fabbricato, in quanto è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria depositata al comune, la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 42 960,00	15,00%	€ 6 444,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 6 444,00</b>

Pertanto si ottiene: € 42.960,00 - € 6.444,00 = € 36.516,00.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità abitativa "F" facente parte dell'immobile indicato al punto "2" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 36.500,00 (Euro trentaseimilacinquecento/00).**

## 5 – Immobile oggetto di stima – COLLABENTI Sub.6

### 5.1 – Descrizione degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima, ubicati al Piano Terra, risultano accessibili esclusivamente dal cortile comune facente parte del subalterno 4.

Il Subalterno 6 è composto da n.4 corpi di fabbrica, un cortile ed un giardino. L'intera unità immobiliare confina:

- a Nord-Ovest con la Particella 569 (area libera appartenente ad altra ditta);
- a Nord-Est con la Particella 569 (area libera appartenente ad altra ditta), con il cortile comune facente parte del subalterno 4 ove è posto anche l'ingresso all'unità, con il subalterno 8 – Unità Abitativa "E" e con il subalterno 9 – Unità Abitativa "D";
- a Sud-Est con la Particella 733 (area libera ed edificata appartenente ad altra ditta);
- a Sud-Ovest con la Particella 147 (area libera appartenente ad altra ditta).

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche, si segnala che l'area risulta accessibile.

Analizzando i corpi di fabbrica "G-H-I", oggetto di stima, ho accertato che:

- si tratta di immobili di scarsa rilevanza urbanistica, realizzati in muratura, con tetti a falde con orditura principale e secondaria in legno sormontata da lastre ondulate. Alcuni locali sono privi di copertura e presentano solo l'orditura principale in legno;
- i locali sono privi di pavimentazione interna o rifiniti in battuto di cemento;
- le pareti interne ed esterne sono prive di intonaci;
- tutti gli immobili sono privi di infissi;
- manca l'approvvigionamento elettrico;
- manca l'approvvigionamento idrico.

Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano pessime. In particolare gran parte delle strutture lignee di copertura sono in pessimo stato di conservazione.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, i locali non sono classificabili poiché privi di finiture. I locali, allo stato attuale, sono privi di

destinazione, ma presentano elementi oggettivi in grado di far determinare un utilizzo in passato a stalla.

Analizzando il corpo di fabbrica “L” oggetto di stima, ho accertato che si trattava di un rudere. Considerate le precarie condizioni statiche dell’immobile, si è ritenuto evitabile accedere al suo interno e sufficiente assumere i dati metrici dell’immobile misurando lo stesso dall’esterno. Inoltre non è stato possibile desumere le altezze originarie dell’edificio e pertanto non si ritiene ipotizzabile una sua ricostruzione.

## 5.2 – Consistenza degli immobili oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare le superfici degli immobili, il loro stato di conservazione e il loro utilizzo.

Il Corpo “G”, è costituito da due vani aventi complessivamente una superficie netta di 16,20mq ed altezza minima 1,75m e massima 2,05m.

Il Corpo “H”, è costituito da un vano avente complessivamente una superficie netta di 4,70mq ed altezza minima 1,75m e massima 2,05m.

Il Corpo “I”, è costituito da dieci vani aventi complessivamente una superficie netta di 56,60mq ed altezza minima 1,70m e massima 2,05m.

Complessivamente le unità immobiliari esaminate hanno una superficie lorda di 97,20mq ed una volumetria lorda di circa 200mc.

Il Corpo “L”, verosimilmente era costituito da un unico vano avente complessivamente una superficie lorda di 49,00mq ed altezze non rilevabili.

L’area destinata a cortile è estesa circa 250mq.

L’area destinata a giardino è estesa circa 540mq.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale 1*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE 1				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali - Corpi "G - H - I"	77,50	97,20	1,00	97,20
Superficie Convenzionale Complessiva mq				97,20

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale 2*” sono state raccolte le superfici dei locali cui non è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE 2				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locale - Corpo "L"	--	49,00	1,00	49,00
Superficie Convenzionale Complessiva mq				49,00

### 5.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall'indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad usi comparabili con quelli in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 250,00 a €/mq 400,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni degli immobili oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risultano ubicati gli immobili, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso

a detti immobili, la conservazione, vista l'assenza di infissi, lo stato delle pareti, l'assenza degli impianti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti comuni, risulta ragionevole fissare i seguenti valori di mercato unitari dell'immobile:

- per la SCC1 = 150,00 €/mq.
- per la SCC2 = 75,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC1 - Corpi "G - H - I" - Cortile e Giardino	€ 150,00	97,20	€ 14 580,00
SCC2 - Corpo "L"	€ 75,00	49,00	€ 3 675,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 14 580,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, non deve essere detratto alcun onere di regolarizzazione urbanistica e/o i costi dell'eventuale demolizione di porzioni di fabbricato, in quanto è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 14 580,00	15,00%	€ 2 187,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 2 187,00</b>

Pertanto si ottiene: € 14.580,00 - € 2.187,00 = € 12.393,00.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità immobiliare indicata al punto "3" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 12.400,00 (Euro dodicimilaquattrocento/00).**

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

**6 – Immobile oggetto di stima – IN COSTRUZIONE Sub.8 – Unità Abit. “E”**

**6.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di stima**

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, risulta accessibile dal cortile comune facente parte del subalterno 4.

L’immobile identificato con il sub.8 – Unità Abitativa “E”, confina:

- a Nord-Ovest con il cortile comune facente parte del subalterno 4;
- a Nord-Est con il cortile comune facente parte del subalterno 4 ove è posto anche l’ingresso all’unità e con il subalterno 4 – Unità Abitativa “F”;
- a Sud-Est con la Particella 733 (area libera appartenente ad altra ditta);
- a Sud-Ovest con il subalterno 6 (cortile appartenente alla stessa ditta).

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche, si segnala che l’accessibilità del Piano Terra allo stato attuale non è possibile attraverso l’apertura posta a Nord-Est per la presenza di un gradino. Tuttavia, tale limitazione, si può considerare superabile mediante il posizionamento di una piccola rampa amovibile dal costo contenuto e trascurabile.

Analizzando lo stabile oggetto di stima ho accertato che:

- si tratta di un edificio realizzato in muratura e tetto a falde con orditura principale e secondaria in legno sormontata da tegole. Sulla copertura sono inoltre presenti i pannelli fotovoltaici relativi all’impianto di produzione di potenza pari a 4kWp;
- i locali sono privi di pavimentazione interna;
- le pareti interne, in cui sono state realizzate delle controfodere in laterizi forati, non sono state ancora intonacate. Per quanto riguarda le pareti esterne in parte sono prive di intonaco e rifinite a faccia vista ed in parte presentano ancora i vecchi intonaci privi di finitura;
- manca la porta interna tra il vano 1 e 2;
- gli infissi esterni sono composti da infissi in alluminio e vetri termoacustici con scuri interni. Il portoncino d’ingresso è in legno con inserti in vetro singolo e scuri interni;
- manca l’intera dotazione sanitaria del W.C. (vano 2);
- manca l’impianto elettrico;
- manca l’impianto idrico;

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)



- manca l'impianto di condizionamento;
- manca l'impianto fognario.



Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano buone. In particolare:

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pareti e/o in corrispondenza delle aperture;
- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pavimentazioni.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, i locali non sono classificabili poiché privi di finiture. Tuttavia è presente un buon rapporto di aerazione e illuminazione degli ambienti.



## 6.2 – Consistenza dell’immobile oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare la superficie dell’immobile, il suo stato di conservazione e il suo utilizzo.

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, è costituito da una ampia camera (vano 1) e da un piccolo ambiente da destinare a futuro w.c. (vano 2), aventi complessivamente una superficie netta di 24,60mq ed altezza utile superiore ai 2,70m previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie per tutti i locali destinati a civile abitazione.

Complessivamente l’unità immobiliare esaminata ha una volumetria lorda di circa 165mc.

Fanno parte dell’immobile anche la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni del complesso a servizio dell’unità immobiliare in oggetto.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto, la documentazione urbanistica e l’attuale planimetria catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali a Piano Terra	24,60	43,40	1,00	43,40
Superficie Convenzionale Complessiva mq				43,40

## 6.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall’indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso abitazione comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 700,00 a €/mq 1200,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, degli impianti tecnologici presenti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni, risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato unitario dell'immobile:

- per la SCC = 600,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 600,00	43,40	€ 26 040,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 26 040,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, non deve essere detratto alcun onere di regolarizzazione urbanistica e/o i costi dell'eventuale demolizione di porzioni di fabbricato, in quanto è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria depositata al comune, la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 26 040,00	15,00%	€ 3 906,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 3 906,00</b>

Pertanto si ottiene: € 26.040,00 - € 3.906,00 = € 22.134,00.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità abitativa "E" facente parte dell'immobile indicato al punto "4" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 22.100,00 (Euro ventiduemilacento/00).**

## 7 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.9 – Unità Abit. “D”

### 7.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di stima

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, risulta accessibile dal cortile comune facente parte del subalterno 4.

L’appartamento identificato con il sub.9 – Unità Abitativa “D”, confina:

- a Nord-Ovest con il subalterno 6 (giardino appartenente alla stessa ditta);
- a Nord-Est con il subalterno 10 – Unità Abitativa “C” e con il cortile comune facente parte del subalterno 4 ove è posto anche l’ingresso all’unità;
- a Sud-Est con il cortile comune facente parte del Subalterno 4;
- a Sud-Ovest con il subalterno 6 (cortile appartenente alla stessa ditta).

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche si segnala che l’accessibilità del Piano Terra, allo stato attuale, non è possibile attraverso l’apertura posta a Nord-Est per la presenza di un gradino. Inoltre sono presenti altri due gradini all’interno dell’immobile tra i vani 1 e 2. Tuttavia, tale limitazione si può considerare superabile mediante il posizionamento di una piccola rampa amovibile dal costo contenuto e trascurabile.

Analizzando lo stabile oggetto di stima ho accertato che:

- si tratta di un edificio realizzato in muratura e tetto a falde con orditura principale e secondaria in legno sormontata da tegole;
- la pavimentazione interna è in ceramica (nei vani 1-2 e 3);
- le pareti interne sono intonacate, rifinite a tonachina e tinteggiate ad eccezione di alcune porzioni di muratura rifinite a faccia vista che ben si adattano con la tipologia della struttura. Per quanto riguarda le pareti esterne in parte sono prive di intonaco e rifinite a faccia vista ed in parte presentano ancora i vecchi intonaci privi di finitura;
- il W.C. (vano 3) ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- le porte interne presentano ante in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono composti da infissi in alluminio e vetri termoacustici con scuri interni. Il portoncino d’ingresso è in legno con inserti in vetro singolo e scuri interni;
- la dotazione sanitaria del W.C. (vano 3) comprende un lavabo, un vaso, un bidet e una doccia;

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)



- l'impianto elettrico, realizzato con cavidotti sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non é stato reperito il certificato di conformità dell'impianto;

- l'impianto idrico realizzato con tubazioni sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non é stato reperito il certificato di conformità. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas posizionata all'esterno dell'edificio (nel prospetto Sud-Ovest), alimentata a bombole ed in uso condiviso con l'adiacente sub.10 – Unità Abitativa “C”;

- l'impianto di condizionamento risulta alimentato e funzionante. In particolare è stato riscontrato un condizionatore nella camera da letto (vano 2) e la rispettiva macchina esterna;

- l'impianto fognario risulta presente, funzionante ed allacciato alla condotta comunale.

Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano buone. In particolare:

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pareti e/o in corrispondenza delle aperture;

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pavimentazioni.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, i locali sono salubri, asciutti e con un buon rapporto di aero-illuminazione degli ambienti. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso può ritenersi ottimo.



## 7.2 – Consistenza dell’immobile oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare la superficie dell’immobile, il suo stato di conservazione e il suo utilizzo.

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, è costituito da un soggiorno/cucina (vano 1), una camera da letto (vano 2) ed un bagno (vano 3), aventi complessivamente una superficie netta di 35,30mq ed altezza utile superiore ai 2,70m previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie per tutti i locali destinati a civile abitazione.

Complessivamente l’unità immobiliare esaminata ha una volumetria lorda di circa 210mc.

Fanno parte dell’immobile anche la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni del complesso a servizio dell’unità immobiliare in oggetto.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto, la documentazione urbanistica e l’attuale planimetria catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali a Piano Terra	35,30	57,20	1,00	57,20
Superficie Convenzionale Complessiva mq				57,20

## 7.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall’indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso abitazione comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 700,00 a €/mq 1200,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, degli impianti tecnologici presenti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni, risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato unitario dell'immobile:

- per la SCC = 1200,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 1.200,00	57,20	€ 68.640,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 68.640,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, non deve essere detratto alcun onere di regolarizzazione urbanistica e/o i costi dell'eventuale demolizione di porzioni di fabbricato, in quanto è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria depositata al comune, la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 68 640,00	15,00%	€ 10 296,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 10 296,00</b>

Pertanto si ottiene: € 68.640,00 - € 10.296,00 = € 58.344,00.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità abitativa "D" facente parte dell'immobile indicato al punto "5" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 58.300,00 (Euro cinquantottomilatrecento/00).**

## 8 – Immobile oggetto di stima – ABITAZIONE Sub.10 – Unità Abit. “C”

### 8.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di stima

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, risulta accessibile dal cortile comune facente parte del subalterno 4.

L’appartamento identificato con il sub.10 – Unità Abitativa “C”, confina:

- a Nord-Ovest con il subalterno 6 (giardino appartenente alla stessa ditta);
- a Nord-Est con il Subalterno 4 – Unità Abitativa “B”;
- a Sud-Est con il cortile comune facente parte del Subalterno 4 ove è posto anche l’ingresso all’unità;
- a Sud-Ovest con il subalterno 9 – Unità Abitativa “D”.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche, si segnala che l’accessibilità del Piano Terra allo stato attuale non è possibile attraverso l’apertura posta a Sud-Est per la presenza di alcuni gradini. Tuttavia, tale limitazione si può considerare superabile mediante il posizionamento di piccole rampe amovibili dal costo contenuto e trascurabile.

Analizzando lo stabile oggetto di stima ho accertato che:

- si tratta di un edificio realizzato in muratura e tetto a falde con orditura principale e secondaria in legno sormontata da tegole;
- la pavimentazione interna è in ceramica (nei vani 1 e 2);
- le pareti interne sono intonacate, rifinite a tonachina e tinteggiate ad eccezione di alcune porzioni di muratura rifinite a faccia vista che ben si adattano con la tipologia della struttura. Per quanto riguarda le pareti esterne sono in parte intonacate e rifinite a tonachina ed in parte presentano ancora i vecchi intonaci privi di finitura;
- il W.C. (vano 2) ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- la porta interna presenta un anta in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono composti da infissi in alluminio e vetri termoacustici con scuri interni. Il portoncino d’ingresso è in alluminio con inserto in vetro termoacustico e scuro interno;
- la dotazione sanitaria del W.C. (vano 2) comprende un lavabo, un vaso, un bidet e una doccia;



- l'impianto elettrico, realizzato con cavidotti sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non é stato reperito il certificato di conformità dell'impianto.

- l'impianto idrico realizzato con tubazioni sottotraccia, risulta alimentato e funzionante. Non é stato reperito il certificato di conformità. Non è presente scaldacqua elettrico, in quanto l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria, avviene dalla caldaia a gas posizionata nell'adiacente sub,9 – Unità Abitativa “D”;

- l'impianto di condizionamento, risulta alimentato e funzionante. In particolare è stato riscontrato un condizionatore nella camera (vano 1) e la rispettiva macchina esterna;

- l'impianto fognario risulta presente, funzionante ed allacciato alla condotta comunale.

Le condizioni dell'unità immobiliare, dal punto di vista statico-strutturale, risultano buone. In particolare:

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pareti e/o in corrispondenza delle aperture;

- non si sono riscontrate lesioni o fessurazioni alle pavimentazioni.

Per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, i locali sono salubri, asciutti e con un buon rapporto di aero-illuminazione degli ambienti. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso può ritenersi ottimo.



## 8.2 – Consistenza dell’immobile oggetto di stima

A seguito del sopralluogo effettuato, dagli accertamenti e dalle verifiche eseguite, il sottoscritto ha potuto effettuare i rilievi e le constatazioni necessarie a determinare la superficie dell’immobile, il suo stato di conservazione e il suo utilizzo.

L’immobile oggetto di stima, ubicato al Piano Terra, è costituito da una camera da letto/cucina (vano 1) ed un bagno (vano 2), aventi complessivamente una superficie netta di 26,10mq ed altezza utile superiore ai 2,70m previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie per tutti i locali destinati a civile abitazione.

Complessivamente l’unità immobiliare esaminata ha una volumetria lorda di circa 130mc.

Fanno parte dell’immobile anche la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni del complesso a servizio dell’unità immobiliare in oggetto.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell’immobile, si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

Nella tabella della “*Superficie Convenzionale*” sono state raccolte le superfici dei locali cui è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto, la documentazione urbanistica e l’attuale planimetria catastale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Destinazione	Superficie Netta in mq	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale in mq
SL locali a Piano Terra	26,10	36,40	1,00	36,40
Superficie Convenzionale Complessiva mq				36,40

## 8.3 – Criterio di stima e valore di stima

Al fine di ottenere risultati possibilmente oggettivi, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, avendo preso a riferimento la quotazione media indicativa scaturente dall’indagine di mercato effettuata, relativa ai prezzi di mercato di edifici

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

o fabbricati comparabili con quello in oggetto, che sono stati in epoche recenti oggetto di contrattazioni finalizzate alla compravendita.

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso abitazione comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il mq commerciale o superficie lorda, assumono prezzi di vendita variabili da €/mq 700,00 a €/mq 1200,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, l'esposizione, considerato l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, degli impianti tecnologici presenti e delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture e la quota proporzionale di tutte le parti e di tutti gli impianti comuni, risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato unitario dell'immobile:

- per la SCC = 1200,00 €/mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la rispettiva superficie convenzionale complessiva otteniamo:

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore commerciale €/mq	Superficie commerciale in mq	Valore €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 1.200,00	36,40	€ 43.680,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 43.680,00</b>

Nella determinazione del valore finale del bene, non deve essere detratto alcun onere di regolarizzazione urbanistica e/o i costi dell'eventuale demolizione di porzioni di fabbricato, in quanto è stata accertata la regolarità e conformità tra la planimetria depositata al comune, la planimetria catastale e la struttura effettivamente riscontrata sui luoghi.

Tuttavia nella determinazione del valore finale del bene, deve essere detratto l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto si calcola il seguente abbattimento del valore venale:

Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
 Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
 P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)

Superficie Convenzionale Complessiva	Valore stimato €	Abbattimento forfettario %	Valore Abbattimento forfettario €
SCC - Locali a Piano Terra	€ 43 680,00	15,00%	€ 6 552,00
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€ 6 552,00</b>

Pertanto si ottiene: € 43.680,00 - € 6.552,00 = € 37.128,00.

Il **valore commerciale di scambio** dell'unità abitativa "C" facente parte dell'immobile indicato al punto "6" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, ricavato con il metodo di stima adottato, quello sintetico per comparazione, risulta ragionevole fissarlo a:

**V = € 37.100,00 (Euro trentasettemilacento/00).**



## **FORMAZIONE LOTTI**



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Per quanto riguarda gli immobili siti in Viale Asia n.21, elencati ai punti "2-3-4-5 e 6" del precedente paragrafo "*Beni oggetto dell'esecuzione e riferimenti catastali*", pur considerata la presenza di più unità immobiliari di cui è stata accertata la quasi totale regolarità e conformità tra le planimetrie depositate al comune, le planimetrie catastali e le strutture effettivamente riscontrate sui luoghi,



Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)



fatta eccezione la lieve difformità riscontrata nella veranda presente nel sub.4 – Unità abitativa “A”, alla luce della stretta correlazione tra i vari ambienti, della presenza di cortili ed impianti tecnologici in comune condivisione la cui frammentazione potrebbe generare un deprezzamento del bene, si ritiene propedeutico vendere i beni elencati ai punti “2-3-4-5 e 6” in un unico lotto.

Pertanto il lotto “B” è formato dai seguenti immobili:

Identificativo dell'immobile	Valore €
Immobile 2 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.4 – Unità Abitativa “A”	€ 60 000,00
Immobile 2 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.4 – Unità Abitativa “B”	€ 84 600,00
Immobile 2 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.4 – Unità Abitativa “F”	€ 36 500,00
Immobile 3 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.6 – Unità collabenti	€ 12 400,00
Immobile 4 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.8 – Unità in costruzione	€ 22 100,00
Immobile 5 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.9 – Unità Abitativa “D”	€ 58 300,00
Immobile 6 - Foglio 5 - Particella 582 - Sub.10 – Unità Abitativa “C”	€ 37 100,00
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO</b>	<b>€ 311 000,00</b>

Il **valore commerciale di scambio** degli immobili facenti parte del “LOTTO B” ricavato con il metodo di stima adottato, risulta ragionevole fissarlo complessivamente a:

**V “Lotto B” = € 311.000,00 (Euro trecentoundicimila/00).**

## - CONCLUSIONI

Il metodo di stima utilizzato è risultato in grado di offrire previsioni di stima sufficientemente oggettive, in quanto è stato possibile disporre, tramite l'indagine di mercato svolta, di prezzi noti riferiti ai beni fra loro comparabili e analoghi. Si specifica che la stima degli immobili è stata formulata in base al principio della ordinarietà scegliendo un campione significativo a rappresentare i beni da analizzare. Il tecnico, nella formulazione della presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal Giudice.

## - ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione la seguente documentazione:

- 1.A Allegati grafici – Azzonamento “Lotto A”
- 1.B Allegati grafici – Azzonamento “Lotto B”
- 2.A Allegati grafici – Planimetria immobile “Lotto A”
- 2.B Allegati grafici – Planimetrie immobili “Lotto B”
- 3.A Documentazione fotografica “Lotto A”
- 3.B Documentazione fotografica “Lotto B”
- 4.A Visure catastali e Planimetrie catastali “Lotto A”
- 4.B Visure catastali e Planimetrie catastali “Lotto B”
5. Ispezioni ipotecarie
6. Titoli di proprietà
7. Verbali di sopralluogo e corrispondenza
8. Certificati anagrafici

Scicli 01/02/2018

Il consulente tecnico d'ufficio

  
Geom. Salvatore Caruso



Geom. Salvatore Caruso – Via Nebba n.6 – 97018 SCICLI (RG)  
Tel. 3335426338 – Fax 0932932871 – Email: [geom.salvatorecaruso@alice.it](mailto:geom.salvatorecaruso@alice.it)  
P.E.C.: [salvatore.caruso@geopec.it](mailto:salvatore.caruso@geopec.it)