



Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere



Corso Sandro Pertini, 30 - 97015 Modica (RG)

Tel. 3270064741

P. Iva: 01136550884

e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it

pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu



PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 165/2021.

LOTTO 3

Beni oggetto di procedura costituenti il lotto:

1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part.lla 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2).



05/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro



TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2019 del R.G.E.

Parti: CREDITORE
Debitore: DEBITORE
Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Beni oggetto di pignoramento di cui alla procedura 165/2021 del R.G.E.:

- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- ✓ 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 206, 209;
- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 221 sub.1 (F3);
- ✓ 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 214;
- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part. lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2), 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).



SOMMARIO

LOTTO 3	4
Confini	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Condizioni e stato di occupazione.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Relazione ipocatastale	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
STIMA.....	10
Stima sintetica del lotto (1° metodologia).....	10
Stima sintetica del lotto (2° metodologia).....	10
Conclusioni del processo estimativo	12
RILIEVO METRICO	13
RILIEVO FOTOGRAFICO	16
CONGEDO DEL C.T.U.	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part.lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2).

Detto **Lotto** sarà costituito dalle p.lle **69 sub 2** (negozi) e p.la **69 sub 26** (terreno)

Come già descritto nella relazione generale, il lotto in oggetto fa parte di un edificio multipiano con struttura portante in cemento armato, ubicato nel centro abitato di Modica e nella fattispecie in via Trani n. 5/A, in una zona mediana tra il quartiere centrale di Modica Bassa e quello di espansione di Modica "Sorda".



Occupa il piano terra (sub. 2) che si affaccia e da cui ha ingresso, sulla via Trani ma si sviluppa anche su un ulteriore immediatamente al piano posto al di sotto e internamente collegato tramite una scala interna. Fa parte dello stesso quale pertinenza anche il piccolo cortile posto tra l'ingresso e la via trani (v. Atto di compravendita del 5/gennaio 2007. Il piano seminterrato (sub 26) ha un ulteriore accesso indipendente raggiungibile dalla rampa



pedonale e carrabile che ha inizio proprio dalla via Trani stessa e che conduce anche al vano scala di ingresso al palazzo. Il locale ha la destinazione **commerciale** su via Trani e di **deposito** al primo piano seminterrato.



Vista da Google

CONFINI

- Il **lotto 3** – così formato confina, il piano terra: con la via Trani, con proprietà di [REDACTED], con vano scala dell'edificio con suolo di pertinenza dell'edificio da due lati e con proprietà [REDACTED] il primo piano sottostrada: con spazio condominiale da due lati, con la gabbia scala dell'edificio, con altro locale deposito di proprietà terzi con via Trani e proprietà [REDACTED] come indicato nell'atto di acquisto del 5 gennaio 2007 ai rogiti del notaio dott. Giuseppe Terranova, salvo migliori confini.

CONSISTENZA

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	COEFF. TE	SUPERFICIE CONVENZIONALE IN MQ.
LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA	Ingresso e scala	22,89	26,26	0,80	21,01
	Locale 1	49,96	54,69	0,80	43,75
	Locale 2	19,00	22,20	0,80	17,76
	Locale 3	10,31	12,25	0,80	9,80
	Disimpegno	10,70	12,01	0,80	9,61
	Bagno e anti - Bagno	6,77	8,47	0,80	6,78
	Ripostiglio	2,04	2,82	0,80	2,26
	Balconcino	13,07	13,07	0,20	2,61
	Cortile di ingresso	95,00	95,00	0,10	9,50
	sommano	229,74	246,77		
Superficie convenzionale loc. commerciale, mq:					123,08
DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO	Ingresso e disimpegno, locale 1 , ripostiglio e spazio deposito	208,35	273,80	0,90	246,42
Superficie convenzionale loc. deposito, mq:					246,42
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA, mq:					369,50

DATI CATASTALI

Dai dati desunti dalle visure catastali il lotto è individuato come segue (cfr. All. n.17) :

Catasto fabbricati						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale
77	69	1	C/1	8	133 mq	139 mq
77	69	26	C/2	6	223 mq	281 mq

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo del 22/07/2022, dal confronto con le planimetrie catastali e quanto riscontrato sui luoghi, **sono emerse delle difformità** in quanto non sono state aggiornate le partizioni interne ai locali e quindi l'aggiornamento catastale sarà considerato tra le spese necessarie per la regolarizzazione e quindi da detrarre dal valore di stima.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso i competenti uffici e allegati alla relazione generale, i seguenti atti, in quanto non disponibili nel fascicolo:

- visure aggiornate, (cfr. All. n 17);
- certificato di residenza (cfr. All.n. 2);
- certificato anagrafico di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato è coniugato (cfr. All.n. 1).
- estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato, è nel regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. All.n. 4);

CONDIZIONI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione per quanto al piano terra (sub.2) sia in ordine alle finiture che agli impianti, mentre per quanto riguarda il deposito al piano sottostrada (sub.26) si presenta in cattive condizioni e necessità di interventi sulla struttura del solaio. L'immobile come descritto è nella **piena proprietà dell'esecutato**.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli derivanti da servitù, censo, livello o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto fa parte di un edificio multipiano con struttura portante in pilastri e travi di cemento armato e solai in latero cemento ed occupa come già detto, il piano terra ed il piano primo sotto-strada.

Il **piano terra** si compone di una zona di ingresso e disimpegno nonché di collegamento al primo piano seminterrato, quindi di tre ampi locali oltre i servizi collegati e accessibili da un disimpegno, il tutto come meglio descritto nella planimetria allegata alla presente. Si presenta rifinito in ogni sua parte e completo di impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico, ma in atto non funzionanti.

Il **primo piano seminterrato** si compone invece di una prima zona, di arrivo dalla scala interna del piano terra e di ingresso diretto dall'esterno a quota del stesso seminterrato, un piccolo locale ancora in prossimità dell'ingresso quindi in un unico grande spazio di deposito. Si presenta in cattive condizioni essendo interessato da ampie zone del solaio di copertura interessate dal distacco dell'intonaco e messa a nudo dei travetti del solaio e della relativa armatura e necessità pertanto di un intervento di manutenzione ordinaria

RELAZIONE IPOCATASTALE

Nel fascicolo agli atti del Tribunale è presente una **relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.**, redatta dal dott. notaio Filippo Morello e composto da n. 5 pagine, ed a cui si rimanda per maggiori chiarimenti per la parte di competenza del lotto in oggetto (*cespite n.4*). Per comodità di lettura si riporta detta relazione nel seguito.

Omissis



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sempre dalla consultazione **relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.** inserita nel fascicolo, agli atti del Tribunale, si possono individuare i seguenti gravami relativi al cespite 4 (p.lla 69 sub 2 e sub 26):

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19 febbraio 2021 ai nn. 2550/246, per un importo di euro 35.000,00 (sorte capitale di euro 25.000,00) a favore di [REDACTED], nato a Modica il 15 febbraio 1952 e [REDACTED], nata a Modica il 5 settembre 1958, contro DEBITORE, nato a Modica il 1° giugno 1951, **gravante sul cespite 4**;
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 giugno 2021 ai nn. 9326/897, per un importo di euro 21.400,00 (sorte capitale di euro 18.221,42) a favore di [REDACTED], nato a Ragusa il 28 giugno 1968, contro DEBITORE, nato a Modica il 1° giugno 1951, **gravante su tutti i cespiti**;
- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 ottobre 2021 ai nn. 16581/11144, a favore di [REDACTED], nato a Ragusa il 28 giugno 1968, contro DEBITORE, nato a Modica il 1° giugno 1951, **gravante su tutti i cespiti**

Per il dettaglio della formalità si rimanda relazione di visura ipocatastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, spesso richiesto ed allegato alla perizia, tenuto conto che ha la funzione di informare la parte acquirente dello statuto peculiare del bene che egli si accinge a comprare, ed in particolare delle regole e dei limiti alla utilizzabilità edificatoria del medesimo, risulta evidente che lo stesso **ha senso solo per le aree non edificate** e tali limiti e regole sono comunque contenute nei documenti del P.R.G. vigente.

Nel lotto 3, oggetto della presente, non vi sono particelle che risultano ancora nel NCT, ma il sottoscritto ha condotto, comunque, una ricerca con l'ausilio del P.R.G. vigente del Comune di Modica e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, da cui risulta:

che il bene costituente il lotto 3, costruito originariamente in zona B₁, è oggi in **zona B₀ destinata al mantenimento dello stato di fatto**, come espressamente previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. e, precisamente, dall'art. 35.:

Art. 35 Zone B₀ - Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita:

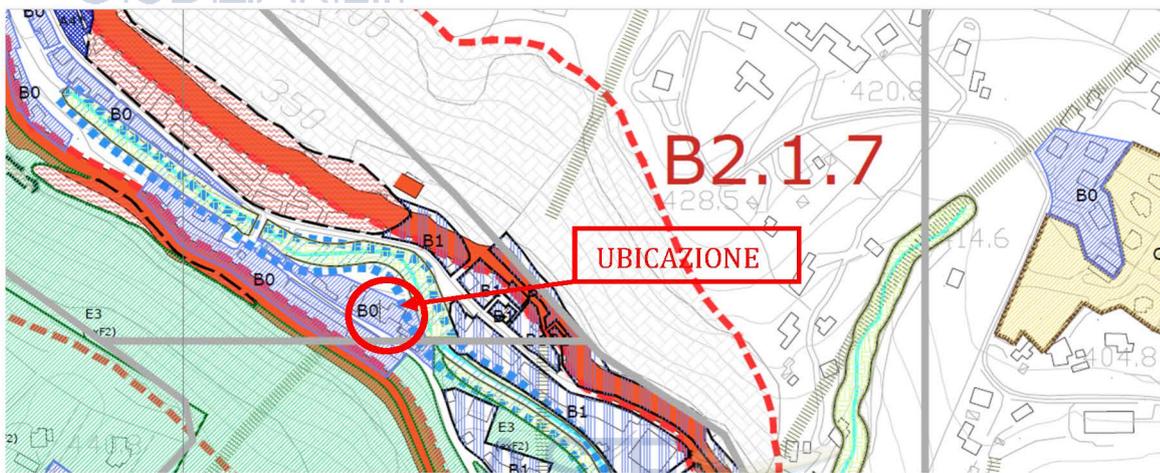
a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
 b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.....

Si riporta nel seguito un estratto della tav. del P.R.G. con l'indicazione del sito di indagine e della relativa indicazione urbanistica dell'area come riportata nella stessa tavola del P.R.G.



ASTE GIUDIZIARIE.it Estratto dal P.R.G.

DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI							simbologia
zona	definizione	it max/mq	if max/mq	H	plani n°	note	
A	A1					Art. 30	in.
	A2					ART. 31	
	A3					ART. 32	
	A4 A5	Tessuto urbano da recuperare				ART. 33	
	A4*	Tessuto urbano da recuperare fuori dal C.S.				ART. 33 bis	
B	B0	mantenimento dello stato di fatto				ART. 35	
	B1	Completamento del quartiere del centro urbano		5,00	14,00	4	ART. 36
	Br1	Piani di recupero Dello C.C. n°54 del 19/03/90					ART. 39
C	CL	Lotizzazioni convenzionate				ART. 44	

ASTE GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il lotto esecutato fa parte di un edificio multipiano ed occupa il piano terra ed il piano primo sotto-strada. Tutto l'edificio di cui fa parte è stato costruito giusta **Concessione Edilizia n. 186** del 5 novembre 1981 (cfr. All. n. 13) e successiva **Concessione Edilizia in Variante** alla n.186/81, n. 159 del 19 luglio 1983 (cfr. All. n. 14). In data 5 novembre 1984 è stata inoltre concessa l' **Autorizzazione n. 107** per l'esecuzione di opere interne di cui alle lettere A) e B) dell'art. 20 della L.R. 71/78 (cfr. All. n. 15). Detta ultima autorizzazione interessa proprio le opere interne al lotto oggetto di perizia

Dall'esame della documentazione in atti e da ricerca personale presso l'U.T.C. del Comune di Modica, nel confronto tra il progetto autorizzato, e la situazione reale, **non emerse irregolarità**.
È altresì presente il **Certificato di agibilità** allegato in copia alla presente (cfr. All. n. 16).

Certificazioni energetiche

Data la tipologia di costruzione (attività commerciale e deposito) non necessita di **attestato di prestazione energetica**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni ricevute dai proprietari dell'immobile e da informativa dell'amministratore di condominio, avv. ██████████ (cfr. All. 18), risultano presenti oneri condominiali scaduti per l'ammontare complessivo di **€. 15.305,12** così distinti:

- € 2.093,70 canoni condominiali ordinari maturati al 01.03.2023;
- € 13.211,42 quota di pertinenza non versata per l'intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale.

Dei due importi però, solo il primo risulta essere dettagliato per tipologia e per data, mentre per quanto al secondo, non risultano specificati né il tipo di lavori eseguiti né le date di realizzazione degli stessi. In merito a ciò il CTU, con comunicazione pec del 26/03/2023 (v. Allegato n. 19), chiedeva all'amministratore avv. ██████████, di dettagliare l'importo indicato per i lavori di manutenzione pari ad € 13.211,42.

Ad oggi non risulta pervenuta allo scrivente CTU alcuna risposta in merito.

Da ricerca personale negli atti del fascicolo risulta invece presente una Sentenza del Tribunale di Ragusa - Sez. Civile - n. 48/2021, pubbl. il 19/01/2021, in cui si indica lo stesso importo di €13.211,42 per i lavori di manutenzione eseguiti nel condominio e consegnati nel corso del 2013.

Da tutto ciò, in virtù del fatto che, come da mandato, vanno considerati gli importi relativi a *"..l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente"*, il sottoscritto CTU non ritiene di dover considerare, tra le spese, la somma di € 13.211,42 indicata dall'amministratore del condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

Il lotto esecutato è ubicato a Modica in via Trani n. 5 e, ad oggi, nella **proprietà dell'esecutato in ragione del 100%**. È identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 77, del Comune di Modica, alla part.IIa 69, sub 2 e sub 26 (v. Dati catastali a pag. 5 della presente relazione).

Il valore di mercato è stato calcolato dallo scrivente C.T.U., secondo le **metodologie** già descritte nella relazione generale e le considerazioni meglio indicate nel seguito, tenuto conto delle reali condizioni del bene.

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle **valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona**, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet.

Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alla finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature ed infine al contesto della zona di riferimento particolarmente influente per il lotto in esame.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si sono individuati due possibili parametri di valutazione del valore di mercato, ovvero:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il negozio : €/mq. **650,00**
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il deposito : €/mq. **300,00**

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)

Un'ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo valore.



I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta in Provincia di Ragusa, nel Comune di Modica in zona urbana, si sono riscontrati i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Centrale/MODICA BASSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	520	L	1,6	2,4	L
Negozi	NORMALE	720	1400	L	4,2	8	L

Considerato il valore del parametro (€/mq) per i locali commerciali e deposito (in condizioni normali) e tenuto conto delle reali condizioni, come riscontrato in fase di sopralluogo, nonché della sua ubicazione in ambito territoriale, si adotta un valore per la valutazione, ritenuto più congruo alle condizioni reali del Lotto, pari a:

€/mq 700 per il negozio per cui è ritenuta particolarmente influente, in senso negativo, la posizione territoriale in ambito cittadino;

€/mq 280 per il deposito/magazzino ottenuti partendo dal valore minimo moltiplicato ancora per il coefficiente riduttivo 0,80 che tiene conto delle cattive condizioni di manutenzione.

Da ciò si ricavano:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il negozio : €/mq. **700,00**

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il deposito : €/mq. **280,00**



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:
Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la **media delle valutazioni** fatte in base alle valutazioni delle **Agenzie Immobiliari** della zona:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il negozio : €/mq. **650,00**
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il deposito : €/mq. **300,00**

Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso la rivalutazione dei **dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari**:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il negozio : €/mq. **700,00**
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale per il deposito : €/mq. **280,00**

dalla **media aritmetica equiponderale** dei valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

per il negozio:

$$V = \frac{(650+700)}{2} = \text{€/mq } 675,00$$

per il deposito:

$$V = \frac{(300+280)}{2} = \text{€/mq } 290,00$$

Da quanto sopra avremo, considerata la superficie convenzionale:

- per il **negozio** calcolata in 123,08 mq. ed il parametro sopra individuato, di €/mq 675,00, si ottiene il valore complessivo di **€ 83.079,00**.
- per il **deposito** calcolata in 246,42 mq. ed il parametro sopra individuato, di €/mq 290,00, si ottiene il valore complessivo di **€ 71.461,80**.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO del lotto: € 83.079,00. + € 71.461,80 = **€ 154.540,80**

Considerate le spese per la regolarizzazione catastale, stimate in € 1.500,00 e gli oneri condominiali sospesi di € 2.093,70, si ottiene il valore complessivo di **€ 150.947,10**.

Nel rispetto infine di quanto imposto col disciplinare d'incarico, il valore come sopra determinato viene ridotto ulteriormente nella misura del 15% "...*abbattimento forfettario.....dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito*", ovvero:

$$\text{€ } 150.947,10 - 15\% = \underline{\text{€ } 128.305,04}$$

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 128.000,00

(diconsi euro centoventottomila/00)



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

Org. degli Ingegneri
GULLOTT
M. 612

RILIEVO METRICO

Il rilievo metrico delle superfici utili e coperte dell'immobile è stato effettuato personalmente dal C.T.U., alla data del sopralluogo del 29/07/2022, mediante puntatore laser e metro snodato (portata max 2 metri lineari); lo stesso è stato poi confrontato con le planimetrie del progetto concessionato. Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico desumendo quindi il seguente:

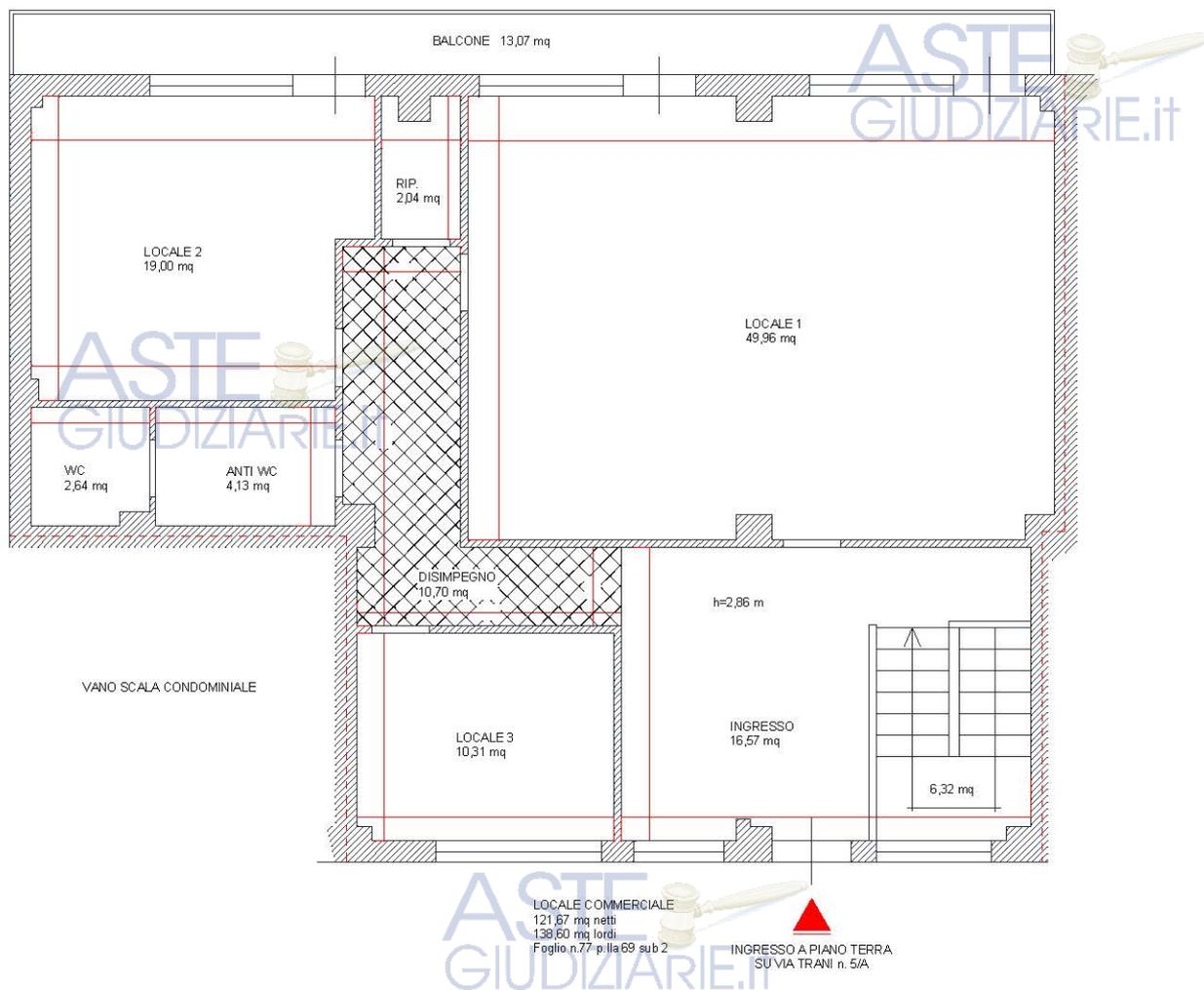
COMPUTO DELLE SUPERFICI

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.
LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA	Ingresso e scala	22,89	26,26
	Locale 1	49,96	54,69
	Locale 2	19,00	22,20
	Locale 3	10,31	12,25
	Disimpegno	10,70	12,01
	Bagno e anti - Bagno	6,77	8,47
	Ripostiglio	2,04	2,82
	Balconcino	13,07	13,07
	Cortile di ingresso	95,00	95,00
	sommano	229,74	246,77
DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO	Ingresso e disimpegno, locale 1 , ripostiglio e spazio deposito	208,35	273,80

Segue rappresentazione grafica.

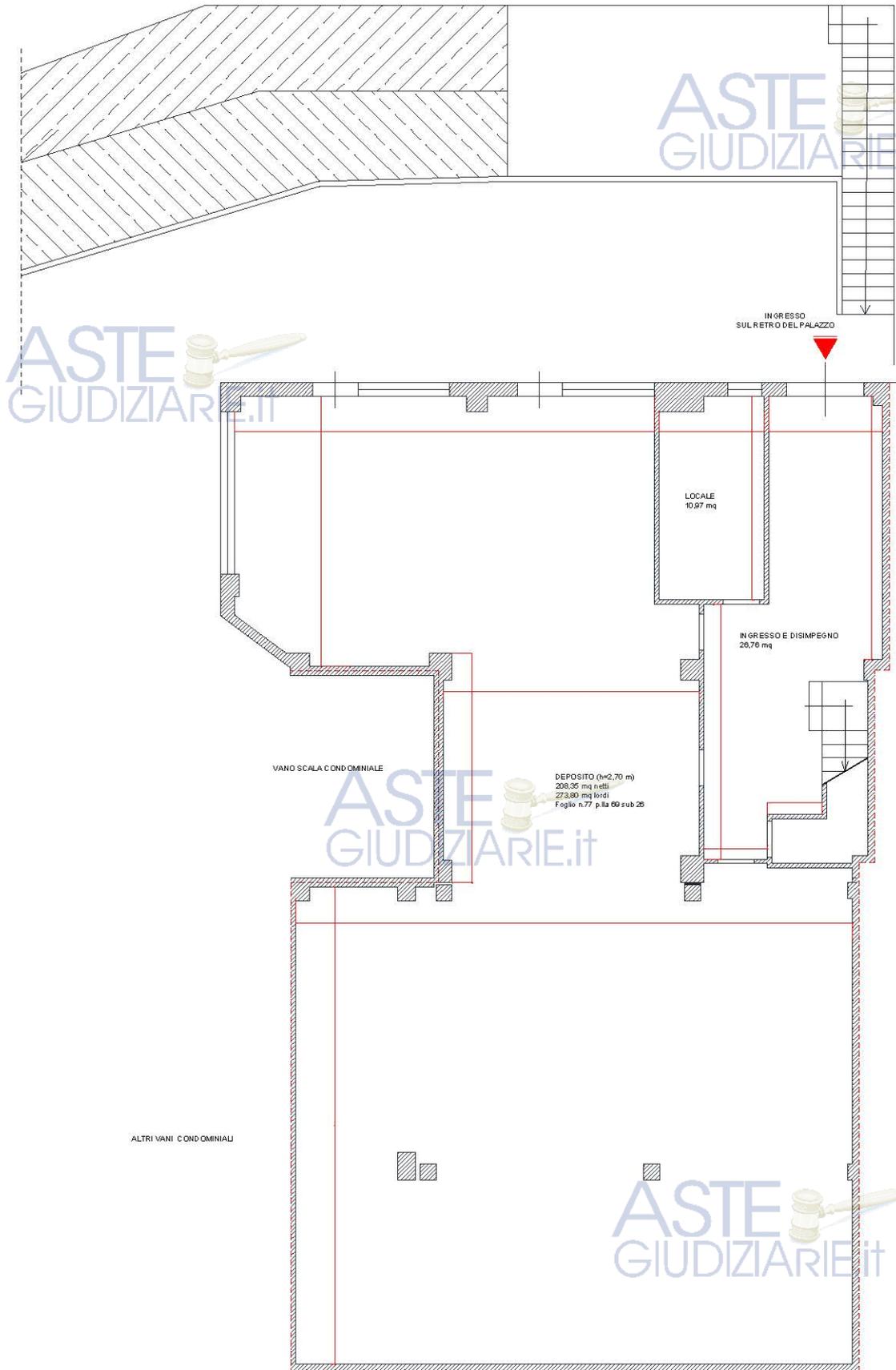
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA DEL LOTTO ESECUTATO

NEGOZIO (fuori scala)



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO SEMINTERRATO DEL LOTTO ESECUTATO - DEPOSITO fuori scala)

RILIEVO FOTOGRAFICO



ESTERNO - VISTA DAL CORTILE DI INGRESSO AL PIANO TERRA



INTERNO - VISTA DALL'INGRESSO



INTERNO – VISTA DALL'INGRESSO VERSO LA SCALA INTERNA



INTERNO – LOCALE 1



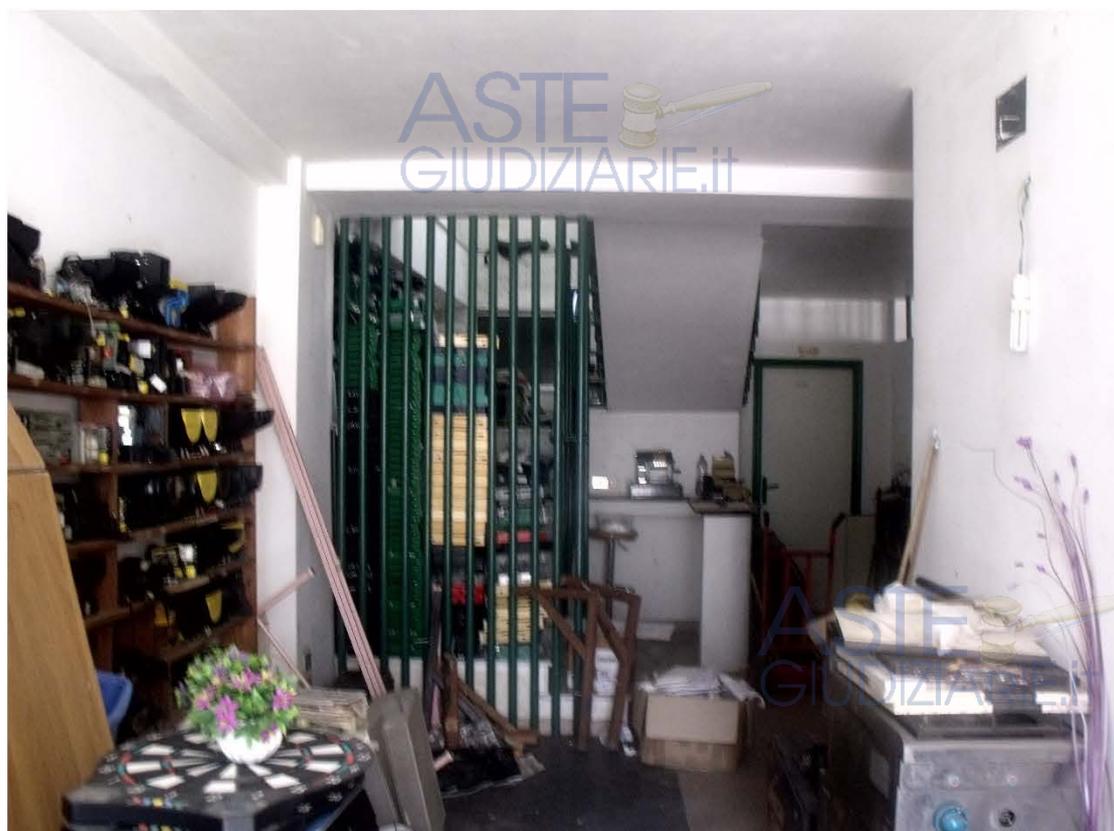
INTERNO - LOCALE 2



INTERNO - LOCALE 3



ESTERNO – INGRESSO AL PIANO SEMINTERRATO



INTERNO – INGRESSO AL PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INTERNO – DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO



INTERNO – DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONGEDO DEL C.T.U.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nota conclusiva:

La presente relazione si compone di n. 26 pagine oltre gli allegati.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

