



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Agrario e Forestale Dott. David Bono, Agronomo

Via G. Bonomi n. 5 – Noto (SR) – email: agr.davidbono@gmail.com – tel/fax 0931/573918
– cell. 3201560556 – P.IVA. 01739130894

Tribunale di Siracusa

Sezione Civile

Procedura R.G. 2909/2022

CONTRO FALLIMENTO

+ ALTRI

Relazione di C.T.U.

Giudice Dott.ssa Concita CULTRERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice

Bozza di Relazione inviata alle parti in data 13/10/2024.....	pag. 1 - 21
Allegato fotografico alla Bozza di Relazione.....	pag. 22 - 37
Allegato documentale alla Bozza di Relazione.....	pag. 38 - 76
Conclusioni finali.....	pag. 77

TRIBUNALE DI SIRACUSA**-CANCELLERIA CONTEZIOSI CIVILI-****CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****Oggetto: Procedura N° 2909/2022 R.G. Affari Civili.****Giudice Dott.ssa Concita CULTRERA****C.T.U. Dott. Agr. David Bono**

L' Ill.mo Magistrato Dott.ssa Concita CULTRERA, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, disponeva il Giuramento dello scrivente Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373 per la data 15/05/2024.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto:

disporre una nuova C.T.U. (tenuto conto che la relazione di stima allegata e relativa alla procedura esecutiva risale al 2008) al fine di accertare se gli immobili siano comodamente divisibili in natura, secondo le quote di spettanza dei dividendi, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale degli stessi ed in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli dividendi, procedendo, in ogni caso, ad un aggiornamento dei valori di stima come risultanti dalla perizia redatta in sede esecutiva e allegata agli atti e verificando la regolarità urbanistica degli immobili;

Espletamento del Mandato

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto veniva contattato dal curatore del Fallimento di Centro Linea Uomo a.s. e di n.

Pagina | 2



3/2003 R.F. Tribunale di Siracusa, in persona dell' Avv. Domenico Borzi, che permetteva l'accesso peritale per la data del 19/06/2024 ore 10.00 e s.s.

Sopralluogo:

Alle ore 10.00 del giorno 19.06.2024, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali nell'unità immobiliare abitativa, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricato e relative pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni sono state concluse alle ore 10.45.

Il tutto come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Individuazione dell'oggetto di procedura

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di PACHINO, come riportato nella sottostante tabella:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUPERF.	RENDITA
Pachino	15	7066	8	C/1	4	116 m ²	198 m ²	€ 2.354,42

Vedasi Visure allegato 2

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- Uno stabile a tre elevazioni fuori terra (Piano terra, piano 1°, piano 2°) del Comune Pachino sito in via Cassar Scalia n. 9/11, adibito ad attività commerciale;

I confini dell'unità immobiliare ubicata in via Cassar Scalia (Commerciale)

di cui al F.M. 15 p.lla 7066 sub 8 sono i seguenti: a Nord-Ovest confina con il subalterno 6 dello stesso mappale, a Sud-Est con stabile di cui alla p.lla 8886, ad Est con la via P. Cassa Scalia dalla quale si accede allo stabile, ad Ovest con cortile privato; **il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (allegato 3).**

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati agli atti, il C.T.U. ha rilevato piena rispondenza.



Descrizione dell'u.i. oggetto di procedura

L'unità immobiliare di che trattasi (E.D.M. in **allegato 3**), consta di uno stabile a tre elevazioni fuori terra (piano T - 1 - 2) **foto 1**.

L'**accesso** al suddetto immobile commerciale si ha per il tramite di una serranda avvolgibile in metallo (saracinesca) ubicata al civico 11 della via Cassar Scalia (**foto 2**).

E' doveroso precisare che al civico 9 della suddetta Via è presente un'apertura che allo stato attuale si presenta con un infisso non apribile in vetro, che funge da vetrina.

L'**edificio oggetto** della presente lottoelazione ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 42' 53.86" N e 15° 05' 24.57" E ed un'**altimetria di m 58,00** s.l.m.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio ha strutture portanti verticali in muratura, la copertura è di tipo mista, in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto.

I solai sono costituiti da una struttura mista di cemento armato e laterizi, che al momento del sopralluogo, sia al primo che al secondo piano, risultavano pesantemente danneggiati probabilmente a causa delle notevoli infiltrazioni d' acqua provenienti dalla terrazza che hanno provocato la carbonatazione del cls.

Entrando dalla serranda avvolgibile, si intercetta un ampio locale di **m² 65,80 circa (foto 3 - 4 - 5)** ove è presente un piccolo locale adibito ad antibagno di **m² 3,20 circa** ed il relativo servizio WC **m² 2,40** circa ricavato nel sottoscala, inoltre è presente una scala che permette di accedere ai piani superiori.

La scala interna è realizzata in conglomerato cementizio armato e rivestita con un

materiale plastico sino al primo piano, dal piano primo al piano secondo si presenta allo stato di grezzo (foto 6, 7 e 8).

Il piano terra, risulta pavimentato con piastrelle tradizionali in ceramica, al momento del sopralluogo si presentava in discrete condizioni manutentive/conservative; l'altezza dell'interpiano al piano terra è pari a m 2,75 circa.

Al primo piano si intercettano tre vani, il primo presenta una superficie di m² 37,00 circa (foto 9) con un piccolo camerino di m² 2,00 circa ed un'apertura per accedere al balcone di m² 3,10 circa, quest'ultimo con affaccio su via Cassar Scalia, segue un ulteriore vano di m² 18,40 circa (foto 10) comunicante con un ulteriore vano di m² 8,30 circa (foto 11) ed un servizio WC di m² 3,00 circa.

Le condizioni manutentive/conservative dei locali di cui al piano primo risultano essere pessime, infatti si segnala la spaccatura del solaio con esplosione delle pignatte e delle travi di solaio (foto 12 - 13 - 14) per probabile infiltrazione di acqua dal piano superiore.

Il piano primo risulta pavimentato con piastrelle tradizionali in ceramica e si presentano in pessime condizioni con il distacco di alcune piastrelle; l'altezza dell'interpiano al piano terra è pari a m 3,55 circa.

Al secondo piano si intercetta un unico locale di m² 39,30 circa (foto 15) il cui tetto a falda ha un'altezza all'intradosso che varia da m 2,74 a m 2,15 e si presenta con travi in legno e listelli in legno a sostegno di lastre di eternit pressoché usurate e soggette ad infiltrazioni di acqua.



Dal suddetto vano si accede al terrazzo di **m² 27,00 circa** ove è presente una tettoia con copertura in eternit a proseguo della copertura dal vano interno (**foto 16 e 17**). Il piano secondo risulta pavimentato con mattoni in scaglietta di cemento che si presentavano in discrete condizioni.

Le condizioni manutentive/conservative dei locali di cui al piano secondo risultano essere pessime, tutti gli infissi e i serramenti dei piani superiori sono in gran parte in legno, altri in metallo e riversano in pessime condizioni.

La superficie lorda coperta si attesta m² 89,00 circa, la superficie catastale totale si attesta pari a m² 198,00 circa.

Preso atto che trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale (**categoria catastale C1**), dalla documentazione urbanistica si evince che, sia il piano terra che il piano primo per una superficie complessiva di m² 105,40 sono adibiti a Retrobottega, di conseguenza la superficie del piano terra pari m² 65,80 dovrebbe essere adibita a Negozio, il resto della superficie è dato da pertinenze.

Nell' allegato 4 è stata riportata la planimetria catastale dalla quale si evince la rispondenza della distribuzione interna degli spazi.

L'intero edificio in cui ricade appartamento in questione insiste in una zona omogenea del P R G del Comune di Pachino denominata "A "Centro storico", a seguito **di accesso atti effettuato dallo scrivente presso il competente U.T.C. per l'u.i.** la situazione urbanistica dello stabile risulta essere la seguente:
agli atti risulterebbe rilasciata la **Licenza Edilizia, ovvero la n 398/59** riguarderebbe una non meglio precisata soprelevazione dell'immobile oggetto di procedu-

ra, mancante degli elaborati grafici.

Nel suddetto Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili risultano citati i pareri favorevole sia della Commissione Edilizia che dell'Ufficiale Sanitario del 12/11/1959 e risulta corredata da prescrizioni aggiuntive a quelle presenti nel nulla — osta sopra riportato del 25/11/1959.

Per la documentazione sopracitata non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici che di norma sono a corredo dei titoli edilizi abilitativi, mentre è stato riscontrato il rilascio del **Permesso di Agibilità** rilasciato il 04/11/1999 nel quale risultano citate le Concessioni n. 242/59 (di cui non si ha alcuna traccia) e la n 398/59 (mancante degli elaborati grafici); nella suddetta documentazione risultano citati i certificati di Conformità impianto elettrico, Catastale e di Idoneità statica ed allegato un elaborato grafico costituito dalle planimetrie dei tre piani fuori terra ove risultano indicate le destinazioni d'uso (Piano terra adibito a Locale commerciale, piano primo e secondo adibiti a Retrobottega; vedasi allegato 5.

Infine si segnala il rilascio della **Certificazione di Destinazione d' Uso** del 11/05/2000 rilasciata alla signora (madre dei signori) nella quale sono state riprodotte le planimetrie dei piani primo e secondo, ove si evince che sia per il piano primo che per il piano secondo la destinazione a retrobottega con annesso servizio (piano primo) e retrobottega ed in parte a terrazzo per il piano secondo; il tutto come riportato nell'allegato 6.

Pertanto alla luce di quanto sopra argomentato, sotto il profilo urbanistico lo stabi-

le oggetto della presente relazione parrebbe essere regolare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel caso in esame la superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R.,
tenendo conto della destinazione d'uso dei locali e delle relative pertinenze.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Negozi e locali assimilabili

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri: 65,8

Pertinenze Esclusive (3)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Deposito	105,1	☒
Altra area scoperta	3	☐
Altra area scoperta	27	☐
Totale Pertinenze Mq:	135,1	

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
124 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	65,8 Mq	65,8 Mq
Pertinenze di ornamento:	30 Mq	6 Mq
Pertinenze di servizio:	105,1 Mq	52,55 Mq
Totale pertinenze:	135,1 Mq	58,55 Mq
Totale immobile:	200,9 Mq	124 Mq

e si attesta pari a **m² 124.00.**

Durante l'accesso peritale lo scrivente ha accertato che la copertura del piano secondo si presentava realizzata con lastre di eternit.

Tale copertura è in contrasto con D.M. 06/09/94 Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto.

(GU Serie Generale n.220 del 20-09-1994 - Suppl. Ordinario n. 129).

Trattandosi di copertura tetto in stabile adibito all'attività commerciale, lo scrivente ha provveduto ad effettuare in separata sede la quantificazione dei costi di smontaggio, smaltimento e rifacimento della copertura con elementi a lastre ondulate o grecate multistrato che saranno detratti dal valore finale di stima

Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, risulta in ditta al sottostante soggetto:

FALLIMENTO CENTRO LINEA UOMO D' , sede in PACHINO (SR)
., giusto Atto del 14/07/2023 ai rogiti del Notaio MORELLO FILIPPO
in ROSOLINI (SR) Repertorio n. 12859.

Da relazione ipo-catastale alla data del 04/07/2022 detto immobile era in ditta ai

sig.ri: nato a per la quota di piena
proprietà di 1/3, nato a per la

quota di piena proprietà di 1/3, nato a il

per la quota di piena proprietà di 1/3.

Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti riguardano i costi di rifacimento della copertura, quantificati in separato paragrafo e detratti dal Valore finale di Stima.

Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- **Non sussistono pesi e limitazioni d'uso**

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 5596/723 del 28/04/2020 - Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE concessa a garanzia di mutuo del 25/05/2000 Numero di repertorio 29299 Notaio MARINO MARIO di CARINI (PA) a favore di

Codice fiscale

Ri-

chiedente

Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 - VERONA, contro

Nata il

a

Codice fiscale

per il diritto di proprietà

Nato il

a

Codice fiscale

per il diritto di proprietà per la

quota di 1/3;

Nato il

a

Codice fi-

scale

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Nato il

a

Codice fiscale

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; Capitale € 51.645,68,

'Montante Ipotecario E 103.291,37.

ISCRIZIONE NN..2362512779_ del 06/12/2002 — Ipoteca giudiziale de-
rivante da DECRETO INGIUNTIVO del 29/11/2002 Numero di repertorio

16212002 Pubblico ufficiale o autorità emittente TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE STACCATA di AVOLA Codice fiscale 830 023 80893 Sede SIRACUSA

(SR), a favore d

Sede , Co-

dice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Richiedente AVV. MARCELLO MARINA Indirizzo SIRACUSA PIAZZA ADDA 33, con-

tro

Nato il

a

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n_ 1 Per il diritto di proprietà

per la quota di 1/3, Montante ipotecario € 11.000,00;

TRASCRIZIONE NN. 14452/10774 del 11/08/2003— Verbale di pignora-
mento del 19/07/2003 Numero di repertorio 1597 Autorità emittente UFFICIA-

Pagina | 12



LE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Codice fiscale GNF VGL 55E12 G267 Z Sede

SIRACUSA (SR) , a favore di _____ , sede

(PA), Richiedente - contro _____ Nato il _____ a _____

Codice fiscale _____ Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3; _____ Nato il _____

a _____ Codice fiscale _____ Relativamente

all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

TRASCRIZIONE NN. 27340/15290 del 02/11/2005 — Sentenza dichiara-**tiva di fallimento del 07/01/2003 Numero di repertorio 3/2003** Autorità

emittente TRIBUNALE di SIRACUSA (SR) Codice fiscale 800 034 70897, a favore

di MASSA CREDITORI FALLIMENTO, richiedente AVV. SALVATORE LUCENTI contro

Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà per

la quota di 1/3;

TRASCRIZIONE NN. 12475/9941 del 04/07/2022 - DOMANDA di DIVI-**SIONE GIUDIZIALE del 09/06/2022 Numero di repertorio 4999/2022 Au-**

torità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Codice fiscale 800 034

70897 Sede SIRACUSA (SR), trascritto il 04/07/2022 ai nn. 12475/9941 a favore

di _____ Sede _____ Codice fiscale _____

richiedente AVV. CARLO CARPINTERI Indirizzo VIALE TERACATI, 158/C - 96100

SIRACUSA, contr _____ Nato il _____ a _____ Codice

fiscale _____ Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto

di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 ;

Nato il a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;

Nato il

a

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di

1/3.

TRASCRIZIONE del 29/06/2023 - Registro Particolare 9687 Registro Ge-**nerale 12356** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Re-

pertorio 1597 del 19/07/2003 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 12005 Registro**Generale 15164** Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 12859/9710 del

14/07/2023 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE.

TRASCRIZIONE del 24/11/2023 - Registro Particolare 17219 Registro**Generale 22259** Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 12859/9710 del

14/07/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA.

Provenienza del Bene:

L'immobile in oggetto (già foglio 16 particella 747), da relazione ipo-catastale alla

data del 04/07/2022 risultava in ditta ai sig.ri: ,

nato a

per la quota di piena proprietà di 1/3,

na-

to a

per la quota di piena proprietà di 1/3,

per la quota di piena proprietà di

Pagina | 14



1/3 ed era pervenuto ai suddetti per successione legittima in morte di

nata a _____ e deceduta in data _____ 2000, dichia-

razione di successione presentata in data 25.06.2001 n. 19 vol.259 trascritta in

data 11.04.2002 ai n.ri 6390/4915. Si segnala **ACCETTAZIONE TACITA DI**

EREDITA avvenuta in data 14.07.2023 Numero di repertorio 12859/9710, Notaio

MORELLO FILIPPO.

L'unità immobiliare risulta libero da contratti di affitto e/o locazione opponibili alla
procedura.

Regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, in forza alla documentazione acquisita ed a
quanto riportato a pag. 7 e 8 della presente, **l'immobile di cui** alle superiori righe
parrebbe non presentare difformità.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Nulla da segnalare.

ALTRE INFORMAZIONI

La copertura del tetto al piano secondo è in contrasto con D.M. 06/09/94 Norma-
tive e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12,
comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego
dell'amianto.

Trattandosi di copertura tetto in stabile adibito all'attività commerciale, lo scriven-
te ha provveduto ad effettuare la quantificazione dei costi di smontaggio, smalti-
mento e rifacimento della copertura con elementi a lastre ondulate o grecate mul-

tistrato. La quantificazione è stata effettuata in linea orientativa acquisendo informazioni da indagini di mercato in quanto la quantificazione puntuale può essere effettuata solo da ditte che dovranno effettuare sopralluogo; i costi derivanti dalla quantificazione saranno detratti dal valore finale di stima.

QUANTIFICAZIONE COSTI

L'iter di rifacimento di un Tetto è subordinato ad una serie di passaggi obbligatori che di seguito sono state elencate:

Pratiche burocratiche per richiesta autorizzazioni: Prima di iniziare i lavori di copertura dei tetti industriali è necessario comunicare l'intenzione di procedere alla ristrutturazione del tetto del capannone industriale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza. Tale comunicazione può essere fatta tramite CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

Per presentarla è necessario rivolgersi a un professionista abilitato che normalmente viene anche incaricato della figura indispensabile di Direttore dei Lavori; detti costi ammontano ad **€ 1.000,00**.

COSTI SMALTIMENTO AMIANTO O ETERNIT

Detti costi si compongono dai Costi fissi e dai Costi variabili

COSTI FISSI ovvero i costi per l'analisi preliminare di un campione del materiale da rimuovere e per la redazione del Piano di Lavoro in conformità all'Art. 256 del D. Lgs. 81/2008. Questi costi sono indipendenti dalla quantità di materiale da rimuovere e dalla difficoltà dell'intervento e si attestano in media ad **€ 550,00** (€ 150,00 per Analisi ed € 400,00 per il Piano di lavoro).

COSTI VARIABILI ovvero il costo vero e proprio dell'attività di bonifica che quindi è proporzionato ai mq da rimuovere e dalla difficoltà dell'operazione. In questa voce sono comprese le attività di incapsulamento preliminare, rimozione, imballaggio, discesa a terra, trasporto e conferimento presso discariche autorizzate.

Da indagini di mercato effettuata dallo scrivente è emerso

COSTO SMALTIMENTO AMIANTO SU TRAVI IN CEMENTO AL m²
Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici fino a 50 m² € **2.500,00** forfait.

Infine, mediante l'ausilio del **PREZZARIO UNICO REGIONALE PER I LAVORI PUBBLICI IN SICILIA ANNO 2024 (allegato 7)** è stato quantificato il costo di rifacimento della Copertura (Crc) - voce SIC24 12.5.1 del Prezziario - Copertura realizzata con lastre ondulate o grecate multistrato, marchiate CE secondo UNI EN 14782, conformi UNI EN 508. Le lastre saranno costituite da una lamiera di acciaio zincato strutturale (EN 10346) dello spessore variabile secondo quanto previsto in progetto da mm 0,50 ovvero mm 0,60 o 0,80; considerando con spessore 0,8 mm il costo si attesta pari a €/m² 74,62.

Avendo nota la consistenza della superficie coperta, pari a m² 500,00 è possibile determinare i Costi di rifacimento copertura (Crc)

Crc= €/m² 74,62 x m² 36,00= € 2.686,32.

Attestato di prestazione energetica

Da accertamento eseguiti in loco, preso atto delle condizioni relative al solaio ed agli infissi, non sussistono le condizioni per redigere l'APE.

Valutazione dei Beni**Individuazione del più probabile valore di mercato.**

Per la valutazione dell'U.I. oggetto della presente relazione, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le** quotazioni immobiliari.

Pachino, con una popolazione di 21.779 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa. Dista circa 43 Km da Siracusa. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marzamemi.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marzamemi con oltre 218 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. A Pachino, su un totale di 1.437 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 99.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo medio dei locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Pachino aggiornato giovedì 10 ottobre 2024 riguardanti tutte le zone, si attesta pari a **€/m² 905,00** focalizzando

l'indagine di mercato su immobili ricadenti in zona Centrale (VIE PALESTRO - MARSALA - C.SCALIA - BUONARROTI) sono emersi dei valori che oscillano da un minimo di **€/m² 950,00** ad un massimo di **€/m² 1.400,00**

Detti valori risultano in linea con la forbice dei valori **riportati sia dall'Osservatorio**

Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 8**). Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, viste le pessime condizioni in cui rivera l'immobile, tenuto conto di ogni altro elemento riscontrato in sede peritale e nota la **superficie commerciale dell'unità immobiliare** pari a **m² 124,00**, avendo acquisito il probabile valore unitario pari **€/m² 1.050,00**, è stato dapprima determinato il **probabile valore di mercato in condizioni ordinarie (Vlo) dell'immobile e successivamente si è provveduto alla relativa correzione.**

$$Vlo = m^2 124,00 \times €/m^2 1.050,00 = \mathbf{€ 130.200,00.}$$

Il probabile valore di mercato sarà corretto in funzione dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed al deprezzamento relazionato allo stato manutentivo/conservativo bene.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Negozi	Coefficiente di merito
zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
zona con potenziale a livello commerciale	+20%
zona ordinaria a livello commerciale	0%
zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%
altezza soffitti > 4.5m	+20%

Deprezzamento relazionato allo stato manutentivo/conservativo bene.

Per quanto ampiamente argomentato nelle superiori righe, lo stabile oggetto della presente relazione rivera in pessime condizioni manutentive, infatti si segnala la

spaccatura delle pignatte e delle travi del solaio, infiltrazioni, distacco della
pavimentazione, pessime condizioni degli infissi al piano primo e secondo.

Per quanto sopra argomentato si reputa doveroso applicare un abbattimento del
35% al probabile valore di mercato in condizioni ordinarie dell'immobile.

Alla luce delle superiori argomentazioni è stato possibile determinare il più proba-
bile valore di mercato alle condizioni attuali (Pva) dell'immobile comprensivo della
decurtazione dei costi di rimozione eternit e rifacimento copertura.

Pva=[€ 130.200,00 x (1,20 X 0,65)] - € 6.736,32= € 94.819,68 valore
arrotondato con riduzione del 5 % ad per la presenza di vizi occulti che
potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, per l'assenza della garanzia per
vizi del bene venduto per lo stato di fatto riscontrato in sede peritale.

€ 90.000,00

(diconsi euronovantamila/00)

DIVISIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito al superiore paragrafo l'ill.mo Magistrato ha disposto di accertare se gli
immobili siano comodamente divisibili in natura, secondo le quote di spettanza dei
condividenti, **senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazio-**
ne economico-funzionale degli stessi ed in caso di positivo riscontro, effettuare un
progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili
Alla luce dei dati tecnici acquisiti in sede peritale, preso atto della destinazione
d'uso dell'immobile e delle condizioni in cui riversa, l'U.I. de quo non è comoda-

mente divisibile.

Infatti, non si avrebbero le condizioni di distaccare il piano terra dal resto dell'u.i. mantenendo la stessa destinazione d'uso sia per il piano terra che per l'unità posta al piano primo ed al piano secondo, in quanto si pregiudicherebbe pesantemente l'originario valore economico e soprattutto la destinazione economico-funzionale dello stesso.

Nello specifico non è possibile effettuare una comoda divisione in quanto il cambio destinazione d'uso dei piani primo e secondo, farebbero perdere le caratteristiche di unità immobiliare commerciale (pregiudizio della destinazione economico-funzionale), inoltre si avrebbe una notevole diminuzione del valore economico del piano terra (pregiudizio dell'originario valore economico).

Pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato l'u.i. oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

Si produce sotto la voce **allegato Z** la nota di trascrizione dell'ATTO DI DIVISIONE Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 12859/9710 del 14/07/2023.

La presente si componi di n. 21 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 16 ed allegato documentale in n. pagine 39.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto li 23/10/2024

L'Esperto Stimatore.

Dott. Agr. David Bono

Pagina | 21