



Arch. Carmelo Vinci - studio in Via Galvani, 2A - 96013 Carlemini (SR) Tel. fax 0937836006- email adrianovinci@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica di ufficio Stima per la valutazione di immobili

Tribunale di Siracusa – R.G. Es. n.177 del 2016

... i
contro
C.T.U.
arch. Vinci Carmelo Adriano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE



Oggetto.....pag. 3
Premessa.....
Quesiti per la stima degli immobili.....
Elenco degli immobili oggetto di stimapag. 8
In riferimento del decreto di nomina.....
In riferimento al punto 2 del decreto di nominapag. 9
In riferimento al punto 3 del decreto di nomina
In riferimento al punto 4 del decreto di nominapag. 11
Tabella riassuntiva per la determinazione del bene.....pag. 16
Conclusioni.....
Elenco Allegatipag. 17



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato di un immobile sito in Comune di Francofonte (SR).



Premessa

Il sottoscritto Arch. Vinci Carmelo con studio in Carlentini (SR) Via Galvani n.2A, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Siracusa col n°201 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, il 24/09/2014 è stato nominato CTU dal Sig. Giudice Dott.ssa Concetta Cultrera per: la stima dell'immobile sito in Francofonte (SR) Via Asiago n.13 al piano 2°, dopo aver giurato innanzi al Cancelliere il 31/08/2016 per l'affidamento dell'incarico il sottoscritto avviava le procedure necessarie per il pieno svolgimento dell'incarico.

I quesiti per la stima degli immobili pignorati richiesti da parte del Sig. Giudice sono:

- 1. Controlli:** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2. Comunici:** alle parti costituite a mezzo PEC e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
- 3. Provveda:** all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- I.** all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per



l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

4. Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli



connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

• *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*

• *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

• *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

• *iscrizioni di ipoteche;*

• *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

• *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei" suddetti titoli;*

• *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

• *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

• *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

• *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della

dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.leg. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.leg. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3 *bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati



sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 1993, n. 412, il standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione impianti sportivi, fatto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadrato e il valore complessivo;
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli giuridici non eliminabili corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali condominiali insolute
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene alla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso l'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; identificazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie,

l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità



dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi del titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

5. Alleghi l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria; copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene; - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

Le altre disposizioni sono riportate nel decreto di nomina e riguardano le modalità di deposito della perizia etc. che non si ritiene necessario riportare nella presente.

Elenco degli immobili oggetto di stima:

1. Immobile in Francofonte (SR) sito in Via Asiago n.13 al piano 2° censito all'Agenzia del Territorio al foglio 43 p.la 2418 sub 6 cat. A/3 cl.3, vani 4, sup. cat. mq. 112, rendita € 330,53; intestato a _____ in _____

In riferimento al punto "1" del Decreto di nomina

Per detto immobile si è verificata la completezza della documentazione ipotecaria e catastale sulla base della certificazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e



dei registri immobiliari, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 04/07/2016.

In riferimento al punto "2" del Decreto di nomina

In data 03/10/2016 il sottoscritto C.T.U. inviava alle parti la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali che si sarebbero svolte alle ore 10.00 del 26/10/2016 con accesso ai luoghi oggetto della presente.

Il 26/10/2016 il sottoscritto, insieme al Geom. Rubino Davide nella qualità di aiuto, alle ore 10.00, alla presenza _____, si è potuto accedere nell'immobile di Via Asiago in Francofonte (SR) potendo effettuare il sopralluogo dell'appartamento. Si è reso necessario redigere un rilievo grafico dell'immobile in quanto si sono riscontrate delle lievi difformità, dell'impianto planimetrico, rispetto a quello raffigurato nelle piantine catastali nonchè eseguire la documentazione fotografica dei vani e dell'immobile nella sua interezza. Alle ore 10.55 il sottoscritto chiudeva il verbale delle operazioni peritali, chiedendo a _____ se aveva dichiarazioni da fare la quale rispondeva negativamente.

Il sottoscritto esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal Sig. Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, redige la presente relazione di stima dell'immobile.

In riferimento al punto "3-I, II e III" del Decreto di nomina

2. *I - identificazione dei beni oggetto del pignoramento:* come precedentemente indicato l'immobile è sito in Francofonte (SR) in Via Asiago n.13 al piano 2° censito all'Agenzia del Territorio al foglio 43 p.lla 2418 sub 6 cat. A/3 cl.3, vani 4, sup. cat. mq. 112, rendita € 330,53; intestato a _____

L'immobile confina a Nord

con la Via Asiago, a est con proprietà _____

e a ovest con proprietà _____

3. L'immobile oggetto della presente è stato realizzato nell'ambito del progetto di sopraelevazione autorizzato con Concessione per l'esecuzione dei lavori edilizi dal Sindaco del Comune di Francofonte, n.76 del 1989 e rilasciata il 30/07/1990. Il piano secondo è stato completato, così come allo stato attuale, con lievi differenze relative alla distribuzione interna dei vani.

II – accertamento dell'esatta rispondenza dei beni con l'atto pignoramento: nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme, relativamente alla distribuzione interna, sia al progetto approvato sia alla planimetria catastale, pertanto si è reso necessario eseguire il rilievo dell'appartamento al fine di evidenziarne le giuste differenze. Lo stato di fatto presenta, come detto, delle modifiche interne diverse rispetto al progetto e alle planimetrie catastali depositate all'Ag. del Territorio consistenti, rispetto al progetto approvato: nella unificazione dei vani letto e cucina oggi in Cucina/Soggiorno; nella realizzazione di un vano Disimpegno fra gli ex due vani Letto ed infine la chiusura di un piccolo cavedio invertendo l'ex vano bagno e destinandolo a Lav. Il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente Perizia di Stima. Per quanto riguarda i costi necessari per l'eliminazione delle difformità su elencate, ad oggi, si avrà:

- 1) redazione grafica della planimetria per il deposito in catasto € 300,00;
- 2) deposito della planimetria catastale presso l'Ag. del Territorio € 50,00;
- 3) la comunicazione, relativa alle modifiche interne, presso il Comune di Francofonte che potrà essere inoltrata ai sensi dell'ex art.9 della L.R. 37/85, regolarizzando le modifiche versando una sanzione pari a € 344.00, oltre i bolli di rito.

III – la formazione di uno o più lotti di vendita: trattandosi di unica unità immobiliare il lotto di vendita deve essere unico.



In riferimento al punto "4 e sottogruppi" del Decreto di nomina: Come su già specificato, la presente tratta solo un unico lotto di vendita in quanto l'immobile in oggetto è unicamente trattabile.

I. l'esatta individuazione il bene in oggetto che consiste in un appartamento per civile abitazione, sito in Francofonte (SR) in Via Asiago n. 13 al piano 2° (terza elevazione), censito all'Ag. del Territorio al Comune di Francofonte al Foglio 43, p.lla 2418 sub. 6 cat. A/6, non risultano pertinenze o accessori, inoltre da quanto dichiarato dalla ditta proprietaria, in riferimento all'edificio ove è sito l'immobile, non vi sono quote millesimali relative alle parti comuni. Le coordinate dell'immobile sono 37°13'31,72"N; 14°52'31,56"E.

II. per descrivere meglio il bene, si ritiene meglio far riferimento alla planimetria allegata, si può riassumere che trattasi di un appartamento per civile abitazione di forma quadrata composto da tre vani ed accessori. Da un punto di vista funzionale si compone da un vano ingresso dal quale si accede, in senso orario, nella camera da letto principale con affaccio sul balcone prospiciente su via Asiago, sempre dall'ingresso si accede ad un ripostiglio senza finestre con accesso ad un vano lavanderia, si va ad una piccola camera da letto con finestra con affaccio sul cavedio, ad un bagno anch'esso avente affaccio sul cavedio e ad un Soggiorno/Cucina con affaccio attraverso una finestra sempre sul cavedio e con balcone prospiciente su via Asiago. L'immobile è interamente intonacato e pavimentato, le pareti dei servizi, nelle zone ove sono posti i sanitari, sono piastrellati con maiolica la quale si trova anche nel vano cucina in corrispondenza del piano cottura, le pareti son pitturare a ducotone e gli impianti non presentano segni di malfunzionamento e sono funzionanti.

III. lo stato di possesso degli immobili è interamente dei

IV. per quanto riguarda le formalità o vincoli gravanti sul bene, da quanto riportato nella relazione dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicate più avanti.

V. Le formalità iscritte, nel ventennio preso in esame, sono: un'ipoteca volontaria iscritta il 08/03/2011 n. 4641/826 in dipendenza dell'atto di mutuo del 04/03/2011 in Notaio Roberto Cannavò in Lentini (SR), per l'acquisto dell'appartamento oggetto della presente, a favore della

....., con sede

..... Trascrizione n. 9181/6998 dell'01/06/2016 relativa al

pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 19/05/2016 rep. 1830, a favore della

VI. relativamente alla verifica delle regolarità urbanistica si è potuto verificare che l'immobile risulta regolare, ad esclusione delle modifiche interne riportate.

VII. Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche, oltre le sopracitate.

VIII. interrogato i proprietari, i quali loro stessi, asserivano di non poter fornire l'attestazione di prestazione energetica. Pertanto il sottoscritto ha redatto tale attestazione che allega alla presente.

IX. valutazione dei beni

- calcolo delle superfici: la sommatoria della Superficie Utile dell'immobile è pari a **mq. 89.19** e la Superficie non Residenziale è pari a **mq. 15.86**;

- il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta, in questo caso si richiede una valutazione anche dell'eventuale situazione urbanistica. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alla scelta dell'approccio più



adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso: l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato; l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo nonché verificare l'andamento statistico dato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione ma che comunque non può mai dirsi tecnicamente certo.

Nel nostro caso comunque la valutazione seguente sarà utilizzando le due metodologie facendo infine una media e prendendo detto risultato come valore finale. Relativamente al valore di mercato, si è riscontrato che in alcune zone vi sono immobili simili a quelli in questione, pertanto si è indagato ed è emerso che immobili del genere hanno una valutazione piuttosto omogenea. Pertanto eseguite le indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo e facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

Infine le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore tipo agenzie immobiliari e presso alcuni notai della zona il valore per metro quadro, desunto dalle considerazioni e informazioni sopra riportate, si ritiene debba essere considerato sulla base della media dei valori raccolti. Pertanto secondo il valore di mercato si ha un valore per mq. pari a € 800,00; secondo l'O.M.I. il valore, per un abitazione di tipo

economico/popolare, è pari a € 600,00 per m.q. ma per superficie lorda, pertanto rapportando tale valore alla superficie netta si ha un valore al mq. pari a € 726,50; dunque il valore medio per mq. dell'immobile sarà pari a € 763,25.

- Il valore complessivo dell'immobile sarà dunque frutto del prodotto ottenuto dalla Superficie Utile per il valore medio. Tale valore sarà raggugliato con una serie di parametri che ne determineranno una percentuale di riduzione, consistente nella sommatoria di tutta una serie di valori il cui numero di riferimento sarà pari a 1 sulla base della posizione, della fruibilità, dell'esposizione etc. dei locali oggetto della stima nonché con le valutazioni O.M.I.. Prenderemo dunque come spunto le classiche tabelle che riportano i coefficienti di valutazione degli immobili a seconda delle loro caratteristiche, facendo però un elenco ragionato dei fattori che determinano, nel metodo comparativo, la stima degli immobili; tali fattori sono:

- *superficie conguagliata* – riguarda la sommatoria della superficie utile sommata con il 60% della superficie non residenziale;

- *l'ubicazione* – identifica il sito l'immobile in città, solitamente le zone centrali in genere hanno maggior valore di quelle semiperiferiche o periferiche senza però prescindere da particolari situazioni locali;

- *età e stato di manutenzione* - di solito gli immobili vengono divisi in tre fasce: nuovi, quando hanno meno di dieci anni o sono stati sottoposti a radicali lavori di ristrutturazione; recenti, con meno di 35 anni; vecchi dai 35 anni ai 50. Nello specifico siamo nella fascia degli edifici vecchi con poca manutenzione;

- *aspetto e pregio* – si terrà conto della cura dell'esterno e dell'interno del fabbricato e dell'immobile nonché il pregio dei materiali utilizzati;

- *piano* - e' un fattore importante: in linea di massima di solito il valore di una bottega, negozio o altro è massimo quando si trova al piano



terra mentre un appartamento sale con il salire di piano, se il fabbricato è dotato di ascensore, in questo caso l'edificio avendo più piani l'appartamento, che si trova al piano 1°, avrà un valore certamente superiore a "1";

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- *Superficie complessiva* - a parità di caratteristiche intrinseche, gli immobili valgono proporzionalmente di più se la sua superficie è consona al fabbisogno dell'uso per cui sono preposti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- *Esposizione*- lo standard è l'esposizione su due lati, uno dei quali il Sud. Tre o quattro lati costituiscono un plus importante, un lato solo invece rappresenta un motivo di deprezzamento dell'immobile nel caso la maggior parte della distribuzione interna sia lungo zone non esposte;

- *Luminosità* - è anch'esso un fattore importante per la qualità della vita all'interno di un immobile. I locali più luminosi e ben esposti fanno consumare meno combustibile e sicuramente sono più arieggiabili;

- *Parcheggi e mezzi pubblici* - la possibilità di avere in pertinenza un box o un posto auto di proprietà aumenta il valore dell'immobile;

- *V.Meil.* - Valore medio fra V.M. (Valore di Mercato) e OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella *tabella riassuntiva per la determinazione del bene*, rappresentata più avanti, vedremo riportate delle sigle, qui di seguito esplicate:

S.U. = superficie utile dell'immobile;

S.n.r. = superficie non residenziale dell'immobile;

Ub. = ubicazione dell'immobile;

Man. = stato di manutenzione dell'immobile;

As. = aspetto o pregio dell'immobile;

P = piano dell'immobile;

S.C. = superficie complessiva dell'immobile;

Es. = esposizione dell'immobile;

L. = luminosità dell'immobile;

Park = parcheggio dell'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



V.M. = valore di mercato, espresso al metro quadrato, dell'immobile;

OMI = valore dell'OMI (Osservatorio mercato immobiliare) dato all'immobile;

V.T. = Valore Totale dell'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella riassuntiva per la determinazione del bene

S.U.	S.n.r.	Ub.	Man.	As.	P	S.C.	Es.	L.	Park	V.M.	V.T.
89,19	15.86	1,2	1	0.9	0,9	1,0	0,9	1	1.1	€ 763,25	€ 72.495,62

Al Valore Totale dell'immobile vanno infine detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché la riduzione per assenza di garanzia, pertanto nell'ordine:

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica = € 300,00 + 50,00 + 344,00
- Stato d'uso e manutenzione = calcolato nella tabella per la determinazione del bene;
- Vincoli e oneri giuridici = il bene pignorato, al momento, non risulta sia gravato da censo, livello o uso civico ne che vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- Spese condominiali insolute = non risultano spese condominiali o insoluti.

3.1 – Conclusioni

4. Per quanto riguarda l'immobile in sito in Francofonte (SR) sito in Via Asiago n.13 al piano 2° censito all'Agenzia del Territorio al foglio 43 p.IIa 2418 sub 6 cat. A/3 cl.3, vani 4, sup. cat. mq. 112, rendita € 330,53; intestato

.....

.., dopo le ricerche, le valutazioni e le analisi effettuate si può asserire che il valore dell'immobile è pari a € 72.495,62 da cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché la riduzione per assenza di garanzia che sono pari a € 300,00 + € 50,00 + € 344,00 si ha un valore definitivo del bene pari a € 71.801,62 (diconsi euro settantunomila/00). Il sottoscritto ritiene che con la presente relazione, che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte esclusi gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ciò per quanto mi è dovuto

Lentini, li 18 gennaio 2017

Arch. Carmelo Vinci

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati

1. Verbale inizio operazioni peritali;
2. Documentazione fotografica;
3. Rilievo planimetrico dell'immobile;
4. Visure catastali relative al bene;
5. Copie dei nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili;
6. Attestazione di prestazione energetica;
7. Copia dell'atto di provenienza del bene;
8. Visure catastali storiche.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

17 di 17

