

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 188/2022

Promossa da: "Omissis"

Contro: "Omissis"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PREMESSA: con **Decreto di Nomina** del **27.10.2022** e successivo giuramento per conferimento di incarico del **28.10.2022**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa "Omissis"**, nominava lo scrivente, **Ing. "Omissis"**, libero professionista in **"Omissis"**, esperto per la Stima dell'immobile di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l'esperto:

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. Comunicchi 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 **ovvero, in caso di contestuale nomina di un Custode Giudiziario, concordi unitamente a quest'ultimo, l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili;**

3. Provveda:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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 della registrazione, della scadenza del

Ing. "Omissis"

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:

i. 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;

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

Ing. "Omissis"

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. lgs. 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. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo 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 informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro 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 per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Ing. "Omissis"

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile *totalmente abusivo*, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso 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; indicazione 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 dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

- verbale di 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;

6. Depositi la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7. Invii, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. Riferisca tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. Riferisca inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, altresì:

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. **dispone** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza, nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
4. **autorizza** il ritiro dei fascicoli di parte;
5. **ricorda** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.
6. **rammenta** all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. **ricorda** all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'**istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data

Ing. "Omissis"

notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **relazione notarile** redatta dal Notaio **Dott. “Omissis”** in data **04 Ottobre 2022**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, **è stata individuata** l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito che relativamente agli immobili pignorati e precisamente:

1) Fg. “Omissis”;

2) Fg. “Omissis”;

- I Sig.ri “Omissis” ebbero ad acquisire, **i diritti pari a 4/16 ciascuno**, in regime di comunione legale, con atto di compravendita a rogito notaio “Omissis” di Pachino del **09/02/2012**, rep. n. 7259, raccolta n. 5327, registrato a Noto il 10/02/2012 al n. 402/1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/02/2012 ai nn. 3112/2502, da potere del Sig. “Omissis” per l'intera quota di proprietà pari ad 1/2;

- La Sig.ra “Omissis” ebbe ad acquisire **i diritti pari a 3/16**, per Successione legittima in morte di “Omissis” deceduta in data 29/04/2006;

- La Sig.ra “Omissis” ebbe ad acquisire **i diritti pari a 5/16**, per Successione legittima in morte di “Omissis” deceduto in data 04/10/2011;

Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**, presso l'**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di “Omissis” (SR)**, presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di “Omissis”** e presso lo studio Notarile del Notaio “Omissis”.

Ing. “Omissis”

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **l'estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali**, presso lo studio Notarile del Notaio "*Omissis*", **la copia conforme dell'atto di compravendita del bene oggetto della presente**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di "*Omissis*" **i certificati di residenza dei Sig.ri "*Omissis*"**, e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino (SR) **le copie conformi degli elaborati grafici approvati ("*Omissis*")** alla data odierna.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche dell'immobile;
- A3 Planimetrie catastali dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di residenza;
- A6 Concessione edilizia ed Elaborati grafici approvati;

Sopralluogo del 23 Gennaio 2023.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente ai debitori esegutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **09 Gennaio 2023** alle ore **10,00**, che per motivi di positività al COVID dei soggetti esegutati, è stato tramite colloquio telefonico intercorso con la figlia degli esegutati Sig.ra "*Omissis*", spostato per il giorno **23 Gennaio 2023** in "*Omissis*".

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove erano presenti gli esegutati Sig.ra "*Omissis*", nata a "*Omissis*" e il Sig. "*Omissis*", nato a "*Omissis*" e la figlia degli esegutati Sig.ra "*Omissis*" nata ad "*Omissis*"; **Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua degli esegutati Sig.ri "*Omissis*" e della loro figlia Sig.ra "*Omissis*", ho effettuato il sopralluogo di rito dell'**immobile** posto in "*Omissis*", Via "*Omissis*". Sono stati accuratamente visionati tutti locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Ing. "*Omissis*"

Durante il sopralluogo **sono state accertate e rilevate alcune difformità** nella disposizione e suddivisione degli ambienti, sia a piano terra che a primo e secondo piano, **rispetto sia alle planimetrie catastali, sia agli elaborati grafici approvati e depositati in Comune giusta Concessione Edilizia n. “Omissis”**.

A Piano Terra è stato accertato e rilevato:

- la realizzazione del tramezzo divisorio tra il vano ripostiglio e la camera, più spostato verso il vano ripostiglio tale da rendere gli ambienti con superfici difformi da quelle approvate in progetto;
- la porzione di Garage che da progetto prospetta sul c.le di Via “Omissis” è adibita in realtà a vano Cucina;
- sempre nella stessa porzione di Garage che prospetta su c.le di Via “Omissis”, il ripostiglio esistente in realtà, dovrebbe essere, come da progetto approvato, un pozzo luce che permetteva l’accesso al vano w.c.;
- la porzione di Garage prospiciente su Via “Omissis”, nella realtà risulta comunicante tramite un varco con un’altra particella non oggetto della procedura esecutiva in questione.

A Piano Primo è stato accertato e rilevato:

- l’accesso al Piano Primo avviene nella realtà di fronte al pianerottolo di arrivo della scala, difforme a quello approvato in progetto che risulta spostato a destra;
- La scala nella realtà risulta strutturalmente difforme da quella approvata in progetto;
- Il vano ripostiglio presenta una finestra che affaccia su un’altra particella non oggetto della procedura esecutiva in questione;
- Il vano Soggiorno presente nella realtà risulta difforme a quello approvato in progetto che è un vano cucina;
- All’interno del w.c. non risulta presente il pozzo luce approvato in progetto, anche la forma del vano w.c. è difforme da quella approvata in progetto e subito davanti al vano w.c. è stata demolita la tramezzatura che nel progetto creava un disimpegno prima di accedere alla camera prospiciente su Via “Omissis”;
- La camera prospiciente su Via “Omissis” da progetto risultava un’unica camera, invece nella realtà è stata divisa in due ambienti in modo tale da ricavare un disimpegno da cui tramite un varco si accede ad un’altra particella non oggetto della procedura esecutiva in questione;

Ing. “Omissis”

A Piano Secondo è stato accertato e rilevato:

- Il Torrino vano scala presenta nella realtà l'uscita al terrazzo immediatamente di fronte al pianerottolo di arrivo, difforme rispetto al progetto approvato in cui l'uscita al terrazzo era nel lato Nord/Est;
- sul terrazzo di copertura risultano presenti dei manufatti in parte con struttura precaria ed in parte in muratura, nel lato Nord/Est è presente una copertura in lamiera grecata color grigio alluminio, nel lato Nord/Ovest risulta presente un casotto in legno e delle pareti in muratura con copertura in tegole di altezza media 40/50 cm. che coprono il pozzo luce che c'era in progetto, nel lato Sud/Est è presente un vano in muratura con canna fumaria adibito a forno.

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità sia a piano terra che a primo e secondo piano, in ordine alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, i sig.ri "*Omissis*", non hanno dato nessuna risposta.

Pertanto lo scrivente **si è riservato di valutare quanto scaturito, in separata sede** e se del caso di comunicare ai Sig.ri "*Omissis*" la data dell'eventuale nuovo sopralluogo per gli ulteriori accertamenti e/o misurazioni del caso.

Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito "**verbale di sopralluogo**", firmato dai Sig.ri "*Omissis*" e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

- A7 Comunicazione inizio operazioni peritali;
- A8 Verbale di sopralluogo;

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati e **trattandosi allo stato di un'unica unità immobiliare**, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, del bene pignorato, **un unico lotto di vendita** costituito dalla unità immobiliare ubicata in “*Omissis*”, **Via “*Omissis*”** e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Terra, 1° e 2° Piano** della predetta **via “*Omissis*”**, **civico “*Omissis*”**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. “*Omissis*”.

A.1)- Garage di pertinenza dell’abitazione posto a **Piano Terra**, della predetta **via “*Omissis*”**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n “*Omissis*”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Nord – Ovest** del Comune di “*Omissis*”, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all’interno del blocco **B** tra la **Via “Omissis”**, in una zona ad uso prettamente residenziale e costituita da un tessuto urbano vario con case basse a schiera attigue ad abitazioni a due e tre piani. Quasi completamente edificata ed è **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di “*Omissis*”, approvato con **D.A. n. 176/88** del **12 febbraio 1988**, detto immobile ricade in **Zona B**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art.li 26 - 27** sono le seguenti:

Art. 26 – Classificazione delle Zone “B”.

1- Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968 e delimitati nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;*
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;*
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- e. attrezzature a carattere religioso;*
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la*

Ing. “*Omissis*”

superficie utile esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;

h. commercio a dettaglio;

i. teatri e cinematografi;

l. uffici pubblici e privati, studi professionali;

m. alberghi e pensioni;

n. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Con il programma pluriennale di attuazione potranno essere vincolate in questa zona comparti da sottoporre ad intervento preventivo, per ristrutturazione pubblica e privata.

2 - Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

B - le parti del territorio interamente edificate e facenti parte dell'abitato esistente nel centro urbano di Pachino centro;

B1 - abitato di recente edificazione e di completamento, nel centro urbano di Pachino centro;

B2 - abitato di recente edificazione in zone lottizzate e in corso di edificazione;

B3 - abitato di recente edificazione e di completamento nel centro urbano di Marzamemi.

Art. 27 – Abitato esistente (B)

1- La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.

3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.

4- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) Per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;

b) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;

c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1.000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazione primarie.

5- Mantenimento delle tipologie esistenti, pre demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.

7- Distanza minima dai confini, aderenza, nel caso di distacco non inferiore di m. 10 fra le costruzioni.



Ing. "Omissis"

- 8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11. La larghezza della strada va misurata dal fronte del fabbricato (anche se arretrato rispetto all'allineamento stradale) al ciglio opposto.
- 9- Piani furi terra massimo tre.

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis", le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio risultano approvate e depositate ben due pratiche edilizie che identificano, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

- 1) **Licenza Edilizia n. "Omissis"**, riguarda la realizzazione di una casa per civile abitazione a piano terra, con accesso da Via "Omissis";
- 2) **Concessione Edilizia n. "Omissis"**, riguarda la sopraelevazione e modifiche interne di una casa per civile abitazione anzidetta.

4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquistato dai Sig.ri "Omissis", **risulta realizzato con certezza**, il piano terra e il torrino vano scala per accedere al terrazzo a piano primo giusta Licenza Edilizia n. "Omissis", successivamente ha subito varie modifiche interne e la sopraelevazione del piano primo e del torrino vano scala a secondo piano giusta Concessione Edilizia n. "Omissis".

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 23/08/2011, antecedente all'acquisto dell'immobile da parte dei Sig.ri "Omissis", risulta difforme sia alla Licenza Edilizia n. "Omissis" che alla Concessione Edilizia n. "Omissis" ed ancor più allo stato reale dei luoghi.

Per detto immobile, **si evince chiaramente** il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di "Omissis" inoltre, **viste** le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e **vista** la sua ubicazione nel contesto in cui è posizionato (zona B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968), **si può chiaramente**

Ing. "Omissis"

dedurre che lo stesso, può essere considerato urbanisticamente in regola per “legittimità della preesistenza”. Nello specifico si rappresenta che, per **legittimità della preesistenza** si intende la rispondenza dell’immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato **vale** per l’immobile così come approvato con i due titoli (Licenza Edilizia n. “*Omissis*” e Concessione Edilizia n. “*Omissis*”) anzidetti, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito.**

Nella fattispecie risultano realizzati:

- a) Opere di modifica e spostamento di muri interni, realizzazione di nuovi tramezzi, eliminazione del pozzo luce, chiusura di vani porta e apertura di nuovi vani porta sia a piano terra che a piano primo che immettono in vani non oggetto della procedura esecutiva in questione, diversa destinazione d’uso di alcuni ambienti sia a piano terra che al piano primo, realizzazione di strutture precarie e non al piano secondo **(successive alla Concessione Edilizia n. “*Omissis*”);**

Invero, le opere di modifiche interne, spostamento/demolizione di muri divisorii non portanti, apertura e chiusura di vani porta, unificazione di ambienti, realizzati in data successiva alla **Concessione Edilizia n. “*Omissis*”, andavano assoggettati a rilascio di Autorizzazione Edilizia (oggi CILA/SCIA),** mentre le altre opere interne, l’eliminazione del pozzo luce e la diversa destinazione d’uso degli ambienti a piano terra e primo, la realizzazione nel terrazzo di strutture precarie e non, **andavano assoggettate a rilascio di Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire).**

In merito a quanto anzidetto si ricorda che le opere di cui al superiore punto a) si riferiscono al confronto eseguito tra le planimetrie approvate giusta Concessione Edilizia n. “*Omissis*”, le planimetrie presenti in catasto e lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l’esistenza di opere difformi, **alla indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi**, lo scrivente ha assunto le relative informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di Pachino che si riportato come segue:

Le opere realizzate a piano terra, primo e secondo in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere autorizzate a condizione che si presenti regolare richiesta di

Ing. “*Omissis*”

Permesso per Costruire per Sanatoria edilizia Art. 14 L.R. 16/2016, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di Permesso (elaborati grafici dichiarazioni etc.).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 6.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di nuova planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico della nuova planimetria catastale si aggirano intorno ad € 1.500,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione della situazione urbanistica assommano in totale ad € 7.500,00.

Nelle more è stata comunque predisposta una “**planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile**” ed una “**bozza**” per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;

A10 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale **in muratura ordinaria in elevazione** costituita da blocchi di pietra calcarea nelle dimensioni variabili di cm. 25-30 di spessore, **su fondazioni continue in pietrame ciclopico**;

I solai di interpiano risultano realizzati con **solaio in latero cemento**;

Il solaio di copertura risulta invece realizzato a terrazzo con **solaio in latero cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

La scala interna che collega i vari piani fino al piano secondo è realizzata **in cemento armato**;

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

TRATTANDOSI DI FABBRICATO UNIFAMILIARE, NON ESISTONO PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Ing. “*Omissis*”

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**A. - ABITAZIONE – PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO****- GARAGE - PIANO TERRA****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI - ABITAZIONE**

Foglio di mappa	"Omissis";	Mappale	"Omissis";
Categoria	A/4;	Classe	3 ^a
Consistenza	7,0 vani;	Rendita	€ 249,45
Superficie Catastale	170 mq.		

A.a.1)- RIFERIMENTI CATASTALI – GARAGE

Foglio di mappa	"Omissis";	Mappale	"Omissis";
Categoria	C/6;	Classe	3 ^a
Consistenza	54 mq.;	Rendita	€ 198,01
Superficie Catastale	67 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	"Omissis";
Est	"Omissis";
Sud	"Omissis";
Ovest	"Omissis";
Sovrastante	=====
Sottostante	=====

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO – P.LLA "Omissis" - ABITAZIONE

- "Omissis"
Proprietà per 4/16 in regime di comunione di beni con "Omissis";
"Omissis" Proprietà per 1/2 bene personale;
"Omissis" Proprietà per 4/16 in regime di comunione di beni con "Omissis";

A.d)- DITTA PROPRIETARIA - P.LLA "Omissis" - ABITAZIONE

- "Omissis" Proprietà per 4/16 in regime di comunione di beni con "Omissis";
"Omissis" Proprietà per 1/2 bene personale;
"Omissis" Proprietà per 4/16 in regime di comunione di beni con "Omissis";

Ing. "Omissis"

A.e)- PROVENIENZA.

La superiore unità immobiliare costituita dalla p.lla 9002 sub. 1 e dalla p.lla 9002 sub. 2, è pervenuta ai coniugi “*Omissis*” nato a “*Omissis*” e “*Omissis*” nata a “*Omissis*”, in regime di comunione legale, **per la quota di proprietà pari ai 4/16 indivisi**, dal Sig. “*Omissis*” nato a “*Omissis*” **per l'intero diritto di proprietà di 1/2**, con atto di compravendita per Notaio “*Omissis*” del **09/02/2012**, rep. n. 7259, raccolta n. 5327, registrato a Noto il 10/02/2012 al n. 402/1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/02/2012 ai nn. 3112/2502; Alla Sig.ra “*Omissis*”, in parte **(la quota di 9/48)** è pervenuta per Successione legittima in morte della madre “*Omissis*” nata a “*Omissis*” e deceduta “*Omissis*” e in parte **(la quota di 10/32)** è pervenuta per Successione legittima in morte del padre “*Omissis*” nato a “*Omissis*” e deceduto il “*Omissis*”;

Al Sig. “*Omissis*” nato a “*Omissis*”, la quota di pertinenza degli immobili, in parte **(la quota di 9/48)** è pervenuta per Successione legittima in morte della madre “*Omissis*” nata a “*Omissis*” e deceduta il “*Omissis*”, ed in parte **(la quota di 10/32)** è pervenuta per Successione legittima in morte del padre “*Omissis*” nato a “*Omissis*” il “*Omissis*” e deceduto il “*Omissis*”;

A “*Omissis*” nato a “*Omissis*” e deceduto il “*Omissis*”, in parte **(la quota di 7/16)** è pervenuta per atto di compravendita per Notaio “*Omissis*”, rep. n. 21530, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/12/1989 ai nn. 20668/16399, e in parte **(la quota di 3/16)** è pervenuta per Successione legittima in morte della moglie “*Omissis*” nata a “*Omissis*” e deceduta il “*Omissis*”;

A “*Omissis*” nata a “*Omissis*” e deceduta il “*Omissis*”, la propria quota di pertinenza degli immobili è pervenuta per Successione legittima in morte del padre “*Omissis*” nato a “*Omissis*” e deceduto “*Omissis*”, per Successione legittima in morte della madre “*Omissis*” nata a “*Omissis*” e deceduta il “*Omissis*”, per atto di compravendita per Notaio “*Omissis*”, rep. n. 21530, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 13/12/1989 ai nn. 20668/16399.

Ing. “*Omissis*”

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Si precisa che attualmente l'appartamento è utilizzato a residenza di entrambi i debitori esecutati, come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione "ALLEGATI".

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 6348 registro particolare n. 1149 del 24/03/2004** a favore "Omissis" con sede in "Omissis" codice fiscale "Omissis", contro "Omissis", in virtù di Concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio Giovanni Alì del 17/03/2004 repertorio n. 47266. Mutuo di capitale Euro 30.000,00, totale Euro 60.000,00, durata 5 anni. **Ipoteca su:** intera proprietà delle unità immobiliari in "Omissis", distinte al catasto Fabbricati al foglio 15 particella 198, particella 199 sub. 1 e particella 200.
- **Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3113 registro particolare n. 272 del 13/02/2012** a favore "Omissis" con sede in "Omissis" codice fiscale "Omissis", contro "Omissis", in virtù di Concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio "Omissis" repertorio n. 7260/5328. Mutuo di capitale Euro 52.000,00, totale Euro 78.000,00, durata 15 anni. **Ipoteca su:** intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, distinte al catasto Fabbricati al foglio "Omissis".
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17189 registro particolare n. 13616 del 22/09/2022** a favore "Omissis" con sede in "Omissis" codice fiscale "Omissis", contro "Omissis", in virtù di Verbale Pignoramento immobili del 22/07/2022 repertorio n. 2872 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa, sede Siracusa. **Pignoramento su:** intera proprietà delle unità immobiliari in "Omissis", distinte al catasto Fabbricati al foglio "Omissis".
- **A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E LORO REGOLARITA'.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 3) e 4), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regularità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

Ing. "Omissis"

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.Tipologia:**Civile Abitazione con garage annesso;**Altezza utile interna:

Piano Terra abitazione **h = 3,32;**
 Piano Terra garage **h = 3,83/3,21**
 Piano Primo **h = 2,72;**
 Piano Secondo **h = 2,69;**

Composizione interna (abitazione):**4 vani utili più accessori per un totale 7,0 vani;**Composizione interna (garage):**mq. 54****Piano Terra:**

ingresso - disimpegno, scala, camera, ripostiglio,
 garage adibito a cucina con wc e ripostiglio,
 garage;

Piano Primo:

scala, soggiorno, wc, disimpegni, camera,
 ripostiglio, camera;

Piano Secondo:

torrino scala, lastrico solare, casotto in legno,
 copertura in lamiera, forno.

Suddivisioni superfici interne, murature interne ed esterne e calcolo superficie totale:**Piano Terra**

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
ingresso – disimpegno	mq.	12,26	10%	13,49
vano scala	mq.	5,51	10%	6,06
camera	mq.	16,66	10%	18,33
ripostiglio	mq.	6,46	10%	7,11
garage h= 3,83 adibito a cucina con wc e ripostiglio	mq.	39,02	10%	42,92
garage h= 3,21	mq.	16,70	10%	18,37

Primo Piano

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	6,90	10%	7,59
soggiorno	mq.	31,96	10%	35,16
wc	mq.	7,25	10%	7,98
disimpegni	mq.	17,18	10%	18,90
camera	mq.	10,55	10%	11,61
ripostiglio	mq.	8,50	10%	9,35
camera	mq.	14,62	10%	16,08

Piano Secondo

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
torrino scala	mq.	18,42	10%	20,26

Ing. "Omissis"

lastrico solare (25%)	mq.	14,40	10%	15,84
casotto in legno (15%)	mq.	0,59	10%	0,65
copertura in lamiera (25%)	mq.	4,41	10%	4,85
Forno (15%)	mq.	0,24	10%	0,26

p.s. : il lastrico solare e l'area con copertura in lamiera vengono calcolati al 25%, invece il casotto in legno e il forno vengono calcolati come locali tecnici al 15%.

SUPERFICIE UTILE TOTALE ABITAZIONE	mq.	175,91	10%	193,50
---	------------	---------------	------------	---------------

SUPERFICIE UTILE TOTALE GARAGE	mq.	55,72	10%	61,29
---	------------	--------------	------------	--------------

Esposizione:

Prospetto Principale	Sud
----------------------	------------

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Legno
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Rivestimento scala interna:</u>	Lastre di marmo;
<u>Infissi esterni:</u>	Alluminio;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia;
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Pompa di calore (ripostiglio-camera) P. T.;
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	Buono
Pavimenti:	Buono
Rivestimenti:	Buono
Infissi esterni:	Buono
Infissi interni:	Buono
Impianto elettrico:	Buono
Impianto termico:	Buono

Ing. "Omissis"

Impianto idrico:

Buono**A.n)- INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Al fine di individuare la superficie commerciale del bene in parola **è stata effettuata la media** tra il calcolo analitico delle superfici del superiore punto **A.i)** e la superficie catastale desunta dalle visure, punto **A.a), A.a.1)**:

1) Civile abitazione:

Superficie analitica Totale	mq.193,50
Superficie catastale	<u>mq.170,00</u>
Sommano	mq.363,50

Superficie Commerciale mq. 363,50/2= mq.181,75

2) GARAGE annesso alla Civile abitazione:

Superficie analitica Totale	mq.61,29
Superficie Catastale	<u>mq.67,00</u>
Sommano	mq.128,29

Superficie Commerciale mq. 128,29/2= mq.64,15

STIMA IMMOBILE.**Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquistato dai sig. *“Omissis”*.

Inoltre, per avere una stima più corretta e veritiera possibile, si prende in esame **l'immobile così com'è nello stato di fatto, nella sua interezza, includendo le opere trovate sul terrazzo del 2° Piano.**

Il primo criterio, **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le

Ing. *“Omissis”*

condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio, “**per capitalizzazione del reddito**”, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obbiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un’analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico sono state raggiunte telefonicamente sia l’agenzia immobiliare “*“Omissis”*” agenzia di “*“Omissis”*”, e “*“Omissis”*” agenzia di “*“Omissis”*” mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad “**idealista.it**” da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; **dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica**.

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Ing. “*Omissis*”

CIVILE ABITAZIONE:

Nome agenzia:	<i>"Omissis"</i>
Indirizzo:	<i>"Omissis"</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 700,00</u>

Nome agenzia:	<i>"Omissis"</i>
Indirizzo:	<i>"Omissis"</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 650,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	<i>"Omissis"</i>
Indirizzo:	<i>"Omissis"</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 660,00</u>

GARAGE:

Nome agenzia:	<i>"Omissis"</i>
Indirizzo:	<i>"Omissis"</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 500,00</u>

Nome agenzia:	<i>"Omissis"</i>
Indirizzo:	<i>"Omissis"</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 480,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	<i>"Omissis"</i>
Indirizzo:	<i>"Omissis"</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 450,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**CIVILE ABITAZIONE:**

Fascia/zona	<i>"Omissis"</i>
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili

Ing. *"Omissis"*

Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Residenziale
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	600,00 €/mq
Valore di mercato massimo	880,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>740,00 €/mq</u>

GARAGE:

Fascia/zona	<i>"Omissis"</i>
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	340,00 €/mq
Valore di mercato massimo	510,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>425,00 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(700,00 + 650,00 + 660,00 + 740,00) / 4 =$ **€ 687,50/mq**
 (Diconsi euro seicentottantasette/50 al metro quadrato).=====

Media dei Valori – GARAGE:

$(500,00 + 480,00 + 450,00 + 425,00) / 4 =$ **€ 463,75/mq**
 (Diconsi euro quattrocentosessantatre/75 al metro quadrato).=====

Si stima un valore medio di mercato per CIVILE ABITAZIONE di:

Superficie commerciale: **mq 181,75**
 Media dei Valori: **€/mq 687,50**
mq. 181,75 * €/mq 687,50 = € 124.953,13 arrotondato a € 124.950,00
 (Diconsi euro centoventiquattromilanovecentocinquanta/00).=====

Si stima un valore medio di mercato per GARAGE di:

Superficie commerciale: **mq 64,15**
 Media dei Valori: **€/mq 463,75**
mq. 64,15 * €/mq 463,75 = € 29.749,56 arrotondato a € 29.750,00
 (Diconsi euro ventinovemilasettecentocinquanta/00).=====

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa **V=Bnf/r**, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Ing. *"Omissis"*

Nella fattispecie il **(Bnf)** è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Residenziale
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	<u>3,00 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 181,75
Affitto mensile	mq. 181,75 * 3,0 €/mq * mese = €. 545,25
Affitto annuo (lordo)	€. 545,25 * 12 mesi = <u>€. 6.543,00</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 6.543,00 – 15% =	<u>€. 5.561,55</u>
----------------------------	---------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,0380</u>
---	----------------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 5.561,55
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0350
(Bnf) / (r) = €. 5.561,55 / 0,0350 =	€. 158.901,43
Arrotondato	<u>€. 158.900,00</u>
<i>(Diconsi euro centocinquantottomilanovecento/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 124.950,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 158.900,00</u>

Ing. "Omissis"

Sommano	€. 283.850,00
Valore medio Abitazione €.	283.850,00 / 2 =
	€. 141.925,00
(Diconsi euro centoquarantunomilanovecentoventicinque/00).=====	

GARAGE:

Fascia/zona	<i>“Omissis”</i>
Codice zona	B2
Microzona	3
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	<u>1,75 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 64,15
Affitto mensile	mq. 64,15 * 1,75 €/mq * mese = €. 112,26
Affitto annuo (lordo)	€. 112,26 * 12 mesi = <u>€. 1.347,12</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 1.347,12 – 15% =	<u>€. 1.145,05</u>
----------------------------	---------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,0350</u>
---	----------------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.1.145,05
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0350
(Bnf) / (r) = €.1.145,05 / 0,0350 =	€. 32.715,71
Arrotondato	<u>€. 32.715,00</u>
(Diconsi euro trentaduemilasettecentoquindici/00).=====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 29.750,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 32.715,00</u>
Sommano	€. 62.465,00
Valore medio Garage €.	62.465,00 / 2 =
	<u>€. 31.232,50</u>
(Diconsi euro trentunomiladuecentotrentadue/50).=====	

Ing. *“Omissis”*

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che occorre effettuare alcune decurtazioni dello stesso, consistenti ad una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore stimato dell'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore
U	Abitazione	"Omissis"	4/16	(in regime di
		comunione di beni con "Omissis")		
		"Omissis"	1/2	(bene personale)
		"Omissis"	4/16	(in regime di comunione di beni con "Omissis")
				<u>€. 141.925,00</u>

Valore Stimato ABITAZIONE (diconsi euro centoquarantunomilanovecentoventicinque/00)	€. <u>141.925,00</u>
---	-----------------------------

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore
U	Garage	"Omissis"	4/16	(in regime di comunione di
		beni con "Omissis")		
		"Omissis"	1/2	(bene personale)
		"Omissis"	4/16	(in regime di comunione di beni con "Omissis")
				<u>€. 31.232,50</u>

Valore Stimato GARAGE (diconsi euro trentunomiladuecentotrentadue/50)	€. <u>31.232,50</u>
---	----------------------------

Dai valori ottenuti si detraggono i costi relativi ad una percentuale di deprezzamento dell'immobile pari al 10%, quindi il valore di stima complessivo dell'immobile ad uso civile abitazione con garage annesso è:

Valore Stimato ABITAZIONE	€. <u>141.925,00</u>
Valore Stimato GARAGE	€. <u>31.232,50</u>
A detrarre deprezzamento pari al 10%	- €. <u>17.315,75</u>
Valore Stimato Complessivo: ABITAZIONE E GARAGE (diconsi euro centocinquantacinquemilaottocentoquarantuno/75)	€. <u>155.841,75</u>

RIEPILOGO COSTI E ORERI

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite	€. 6.000,00
- Per redazione e invio planimetria catastale	€. 1.500,00
Sommano Costi ed Oneri	€. 7.500,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, li 24 FEBBRAIO 2023

Il C.T.U.

Ing. "Omissis"

ALLEGATI:

- A1 Estratto di mappa catastale dei luoghi - Foglio "Omissis";
- A2 Visure storiche per immobili (foglio "Omissis");
- A3 Planimetrie catastali dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di Residenza;
- A6 Titoli abilitativi: Concessione edilizia n. "Omissis";
- A7 Comunicazioni inizio operazioni peritali;
- A8 Verbale di Sopralluogo;
- A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile, scala 1:100;
- A10 Bozza redazione della planimetria catastale dell'Immobile, scala 1:200;
- A11 Rilievi Fotografici;
- A12 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- A13 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.